



WALDQUARTIER GELSENKIRCHEN

GESTALTUNGSHANDBUCH

Entwurfsstand vom 08.10.2015

IMPRESSUM

PROJEKTPARTNER

NRW URBAN | Projektsteuerung & Bauherrenberatung

Karl-Harr-Straße 5

44263 Dortmund

Ansprechpartner: N.N.

Telefon 0231.4341252

www.nrw-urban.de

SEG | Stadterneuerungsgesellschaft

Gelsenkirchen mbH & Co. KG

Bochumer Straße 109

45886 Gelsenkirchen

Stadt Gelsenkirchen

Referat Stadtplanung

Rathaus Buer, Goldbergstraße 12

45875 Gelsenkirchen

Telefon 0209.1694740

Telefax 0209.1694803

www.stadtplanung-gelsenkirchen.de

VERFASSER

rha ● reicher haase assoziierte GmbH | Architektur & Stadtplanung

Prof. Dipl.- Ing. Christa Reicher

Dipl.- Ing. Joachim Haase

Dipl.-Ing. Philip Spahr

Oppenhoffallee 74

52066 Aachen

www.rha-planer.eu

Planergruppe Oberhausen | Landschaftsarchitektur

Dipl.-Ing. Katja Schreiber

Lothringer Straße 21

46045 Oberhausen

www.planergruppe-oberhausen.de

INHALT

A. Einleitung	4-9
01. Konzept Gestaltungshandbuch	5
02. Entwicklungsgeschichte	6
03. Rahmenplan	6-7
04. Bebauungsplanentwurf	8-9
B. Qualitätssicherung	10-13
01. Qualitätsziele	10
02. Gestaltungsleitlinien	11
03. Gestaltungsbeirat	11
04. Verfahrensablauf	12
C. Städtebauliches Konzept	14-19
01. Leitidee	14
02. Freiraumkonzept	15
03. Erschließung	16
04. Quartiersbildung	18-19
D. Gestaltungsleitlinien für den öffentlichen Raum	20-35
01. Straßen und Wege	20-27
02. Öffentliche Freiflächen [Grünflächen, Plätze]	28-35
E. Gestaltungsleitlinien für die privaten Baufelder – Bautypologien	36-43
01. Bautypologien und Nutzungen	36-37
02. Siedlungsteil Gemeinschaftsschiene	38-39
03. Siedlungsteil Waldpark	40-41
04. Siedlungsteil Solarquartiere	42-43
F. Gestaltungsleitlinien für die privaten Baufelder – Architektur	44-55
01. Baukubatur und Gliederung	44-47
02. Fassadengestaltung	48-49
03. Dachdeckung	50-51
04. Garagen und Carports	52
05. Nebenanlagen	53
06. Zusätzliche Bauteile	54-55
G. Gestaltungsleitlinien für die privaten Baufelder – Freiflächen	56-63
01. Private Vorgärten	56
02. Private Gärten	57
03. Einfriedungen	58-59
04. Pflanzempfehlungen	60
05. Hofflächen, Stellplätze	61
06. Versickerung von Regenwasser	62-63
H. Gestaltungsleitlinien Energie	64-65
Anhang: Bebilderte Pflanzliste für die privaten Freibereiche	66-71
Abbildungsverzeichnis	72-77

A. EINLEITUNG

Wohnraum für junge Familien mit Kindern – und für Singles, Paare und ältere Menschen. „Natur pur“ mit Wald, Spielplatz und attraktiven öffentlichen Räumen – ganz in der Nähe des Stadtteils Gelsenkirchen-Buer. Für dies alles und viel mehr steht das Waldquartier – das neue Wohnviertel, das auf dem ehemaligen Areal der Kinderklinik an der Westerholter Straße entsteht. Vielfältig ist das Wohnraumangebot, anspruchsvoll die Lage, attraktiv und nachhaltig der Wohnstandort. Eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität steht im Vordergrund – großzügige Frei- und Grünbereiche sorgen dafür, als Treffpunkte für die Bewohner, als Ort der Kommunikation und des Spiels, des Kennenlernens und Austausches.

Die Architektur im Waldquartier soll modern und zeitgemäß sein und den Nutzungsansprüchen einer zukunftsfähigen Quartiersentwicklung genügen. Individuelle Entfaltungsmöglichkeiten für die zukünftigen Bewohner sind dabei ebenso wichtig wie ein harmonisches Zusammenspiel der baulichen Entwicklungen.

Leitbild Waldquartier Gelsenkirchen

Die wichtigsten Entwicklungsziele werden in dem Leitbild für das Waldquartier zusammengefasst:

- Ein attraktives, naturnahes und zukunftsfähiges Quartier mit einer hohen Aufenthalts- und Lebensqualität für Gelsenkirchen.
- Ein lebendiger, harmonischer Wohnstandort mit einem vielfältigen Wohnraumangebot für unterschiedliche Nutzergruppen und Räumen für die Quartiersgemeinschaft.
- Ein atmosphärischer öffentlicher Raum mit einem großzügigen Angebot an Plätzen, Grün- und Spielflächen.



Abb. 1: Städtebaulicher Entwurf - Perspektivische Darstellung

01. KONZEPT GESTALTUNGSHANDBUCH

Zielsetzung

Das Gestaltungshandbuch soll die Entwicklung des Waldquartiers in Gelsenkirchen-Buer zu einem harmonischen, attraktiven Wohnviertel begleiten und steuern. Als städtebauliches Instrument zur anspruchsvollen Umsetzung der Stadtentwicklung soll es sicherstellen, dass sich die Bewohner langfristig mit dem Wohnviertel identifizieren können und sich der Standort werthaltig entwickeln kann.

Der Gestaltung des öffentlichen Raums kommt innerhalb der Quartiersentwicklung eine wichtige Rolle zu. Das Gestaltungshandbuch formuliert daher Vorschläge für die Gestaltung der öffentlichen Straßen, Plätze und Grünflächen mit dem Ziel, ein stabiles Grundgerüst für die bauliche Entwicklung zu bilden. Zum Ausbau der Straßen und Grünflächen wird ein Erschließungsvertrag mit der Stadterneuerungsgesellschaft (SEG) geschlossen.

Bei der Entwicklung der privaten Baufelder ist das Ziel, Raum für die individuelle Gestaltung zu ermöglichen und gleichzeitig ein stimmiges Gesamtbild durch ein gelungenes Zusammenspiel der einzelnen Architekturen zu entwickeln.

Wenn das gelingt, kann ein gut gestaltetes Umfeld entstehen, von dem alle profitieren.

Inhalt

In **Teil A** werden einleitend die Entwicklungsgeschichte sowie die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen der Siedlungsentwicklung vorgestellt.

Teil B formuliert Qualitätsziele und erläutert die Gestaltungsleitlinien sowie den Verfahrensablauf, der die Bauherren von der Idee bis zum Hausbau begleitet.

In **Teil C** wird das städtebauliche Konzept für das Waldquartier anhand von grafischen Darstellungen erklärt - zusammen mit einer kurzen Vorstellung der verschiedenen Siedlungsteile.

In **Teil D** wird die zukünftige Gestaltung der öffentlichen Räume im Waldquartier dargestellt. Straßenräume, öffentliche Plätze und Grünflächen werden mit Hilfe von zeichnerischen Darstellungen illustriert, Gestaltungs-

leitlinien geben Empfehlungen für die Umsetzung.

Teil E stellt die verschiedenen Quartiere im Waldquartier anhand von Lageplanausschnitten vor und ermöglicht den zukünftigen Bewohnern, einen Einblick in die Charakteristik der unterschiedlichen Quartiere und Bautypologien zu bekommen.

Teil F beinhaltet die Gestaltungsleitlinien für die Architektur mit konkreten Regeln, Empfehlungen sowie erläuternden Darstellungen für die Gestaltung der Gebäude. In **Teil G** werden die Gestaltungsleitlinien für die privaten Freiflächen aufgezeigt.

Teil H fasst schließlich die Gestaltungsleitlinien hinsichtlich der energetischen Anforderungen an die bauliche Entwicklung zusammen.

Akteure

An der Entwicklung und Umsetzung des Waldquartiers mit Hilfe des Gestaltungshandbuchs arbeiten viele unterschiedliche Akteure zusammen:

- Die Planungsbüros reicher haase asociierte GmbH (Städtebau und Architektur) und Planergruppe Oberhausen (Freiraum) - Entwicklung des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts und des Gestaltungshandbuchs
- Stadtverwaltung Gelsenkirchen - planerische Begleitung und Aufstellung des gesetzgebenden Rahmens
- Stadterneuerungsgesellschaft SEG - Grundstücksentwicklung
- NRW-Urban - Projektsteuerung / Bauherrenberatung
- Die Planungsbüros Gertec und Jung Stadtkonzepte - Entwicklung des Energiekonzeptes
- Private Bauherren und Wohnungsbaugesellschaften - Initiierung der Bauvorhaben
- Architekten und Freiraumplaner - Planung und Umsetzung der Bauvorhaben

Verfahren zur Umsetzung

Das Verfahren zur Umsetzung der gestalterischen Qualifizierung der Bauvorhaben unter Mitwirkung eines Gestaltungsbeirats wird in Kapitel B erläutert.

02. ENTWICKLUNGSGESCHICHTE

Das Gebiet an der Westerholter Straße wurde in den 1950er Jahren als überregional relevanter Standort für eine Kinderklinik entwickelt.

Nachdem die Nutzung als Klinikstandort durch einen Standortwechsel im Jahr 2007 obsolet wurde, stand das Gebiet für eine Folgenutzung offen.

Anfang des Jahres 2012 wurde durch die Stadt Gelsenkirchen ein städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt, um das Areal an der Westerholter Straße einer neuen Wohnnutzung zuzuführen. Prämiert wurde im Frühjahr 2012 der Entwurf der Arbeitsgemeinschaft reicher haase assoziierte GmbH/Planergruppe Oberhausen.

Das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept ist anschließend vom Referat Stadtplanung durch zahlreiche Abstimmungsgespräche mit Planern, Betroffenen und Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange konkretisiert worden. Das Ergebnis der Konkretisierung stellt der aktuelle Rahmenplan dar.

Im Rahmen der Realisierung werden die Grundstücke an die Stadterneuerungsgesellschaft der Stadt Gelsenkirchen „SEG“ übertragen. Die Projektsteuerung, Realisierung der Erschließung sowie die Bauherrenberatung erfolgen durch die Beteiligungsgesellschaft des Landes „NRW Urban“.

03. RAHMENPLAN

Der Rahmenplan zeigt den Gesamtüberblick über die städtebaulichen Strukturen sowie die öffentlichen und privaten Freiräume und dient der beispielhaften Darstellung von zukünftigen Planungs- und Entwicklungsmöglichkeiten.

Entsprechend der konzeptionellen Überlegungen erfolgt eine Gliederung des Plangebietes in die drei Siedlungsteile Gemeinschaftsschiene, Waldpark und Solarquartiere. Insgesamt entstehen neun Wohnquartiere mit eigenständigem Charakter.

Ein attraktives Angebot an öffentlichen Räumen bietet vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten und ermöglicht die Entstehung von nachbarschaftlichen Identitäten. Deutlich wird der naturnahe Charakter der verschiedenen Wohnquartiere, der durch die Lage an den umgebenden Wald- und Landschaftsflächen sowie durch die zahlreichen geplanten Grünverbindungen begründet ist.



Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf - Beispielhafte Darstellung



Aus Gründen der Vereinfachung wurde auf die Darstellung von Garagen in jedem Einzelfall verzichtet

04. BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan gibt den rechtlichen Rahmen für die bauliche Entwicklung des Waldquartiers vor und definiert unter anderem die zulässigen Nutzungen, die Höhe der Gebäude sowie die überbaubaren Grundstücksflächen.

Das Plangebiet wird gemäß der planungsrechtlichen Festsetzungen als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und dient demzufolge vorwiegend dem Wohnen. Zwei Teilbereiche, WA1 und WA2, unterscheiden sich hinsichtlich der zulässigen Nutzungen sowie der Vorgaben für die Geschosshöhe.

Der Teilbereich WA1 umfasst den Bereich Gemeinschaftsschiene und ermöglicht ein breiteres Nutzungsspektrum, das auch Nutzungen der Nahversorgung sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässt.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept, das vorsieht hier das räumliche Rückgrat des Quartiers auszubilden, wird eine Geschossigkeit von 3 Vollgeschossen zugelassen.

Der Teilbereich WA2 umfasst die übrigen Baufelder, die vor allem für Wohngebäude zulässig sind. Hier wird die bauliche Höhe auf zwei Vollgeschosse beschränkt, eine Ergänzung von Staffelgeschossen ist möglich.

Für beide Bereiche gilt die offene Bauweise, d.h. es sind Gebäude bzw. Hausgruppen zulässig, deren Gesamtlänge 50m nicht überschreiten darf.

Hinsichtlich der Ausnutzung der Grundstücksfläche wird für beide Teilgebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 festgelegt, d.h. max. 40% der Grundstücksfläche dürfen mit baulichen Anlagen überdeckt werden.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Baufenster ermöglichen eine Vielzahl unterschiedlicher Grundstückszuschnitte. Die Binnenerschließung und Parzellierung der Baufelder wird im Lauf der weiteren Entwicklung ausgearbeitet.



Abb. 3: Bebauungsplan Entwurf Nr. 412.1

B. QUALITÄTSSICHERUNG

01. QUALITÄTSZIELE

Zur Konkretisierung der Zielvorgaben werden für die Ebene der Umsetzung Qualitätsziele im Hinblick auf die verschiedenen Planungsbereiche formuliert:

Städtebau

- Ein stabiles städtebauliches Grundgerüst sowie die Verzahnung der Baufelder mit dem Landschaftsraum versprechen ein naturnahes Quartier mit hervorragenden räumlichen Qualitäten.
- Durch die aufeinander abgestimmte Entwicklung der 3 unterschiedlichen Siedlungsteile mit insgesamt 9 eigenständigen Wohnquartieren wird ein lebendiger, harmonischer Stadtteil entwickelt, der gleichzeitig Raum für Individualität und Vielfalt bietet.

Architektur

- Eine moderne und zeitgemäße Architektur entspricht den Nutzungsansprüchen an eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung
- Der Ensemble-Charakter der Gebäude soll durch eine aufeinander abgestimmte Formensprache, Farb- und Materialwahl gewährleistet werden.
- Die Bauherren könne ihre Vorhaben in dem vorgegebenen Rahmen nach ihren individuellen Bedürfnissen realisieren und eigene Schwerpunkte setzen.

Öffentlicher Raum

- Die qualitätvolle Gestaltung des öffentlichen Raums schafft einen stabilen Rahmen für die sukzessive Entwicklung der Baufelder und attraktive, barrierefreie Aufenthaltsräume für die Bewohner.

Mobilität

- Qualitätvoll gestaltete Straßenräume bilden einen stabilen Rahmen für das Wohnumfeld.
- Die gute Vernetzung von Fuß- und Radwegen gewährleistet ein Quartier der kurzen Wege.
- Eine barrierefreie Ausführung der Straßenräume berücksichtigt den Inklusionsgedanken.
- Ziel ist es, eine attraktive Verbindung nach Buer zu schaffen.

Nutzung

- Ein breites Spektrum an Bebauungstypologien und die Mischung unterschiedlicher Wohnformen erfüllt unterschiedliche Wohnwünsche und -bedürfnisse.
- Im Bereich des Quartierseingangs bietet sich die Möglichkeit, eine ergänzende Nahversorgung anzugliedern.

Soziale Qualitäten

- Der nachbarschaftliche Zusammenhang im Quartier wird durch die Möglichkeit gestärkt, generationenübergreifende und gemeinschaftliche Wohnangebote (z.B: Baugruppen) umzusetzen.

Ökologie

- Durch den Erhalt und die Integration von Bestandsbäumen und Waldflächen wird der naturnahe Charakter der Siedlung deutlich, der eine klimafreundliche Quartiersentwicklung unterstützt.
- Durch eine naturnahe Gestaltung der Freiräume wird eine zukunftsfähige und ökologische Umsetzung des Waldquartiers gewährleistet.

Energie

- Umsetzung einer Energiekonzeption, die sowohl unter ökologischen als auch ökonomischen Aspekten fortschrittlich und zukunftsfähig ist.
- Das Quartier wird als Nullemissionssiedlung in Bezug auf den Wärmeverbrauch entwickelt.
- Reduzierung des Energiebedarfs durch hohe Standards in Bezug auf die Wärmedämmung.
- Lokale erneuerbare Energieerzeugung durch Installation von Photovoltaik-Anlagen.
- Zusätzliche Energieeinsparungen durch eine Sensibilisierung der Bauherren für den Stromverbrauch.
- Begleitung der Bauvorhaben durch eine Energieberatung / ein Umsetzungsmanagement, um die Erreichung der Energiestandards zu gewährleisten.

02. GESTALTUNGSLEITLINIEN

Das Gestaltungshandbuch formuliert – in Ergänzung zu den bestehenden Festsetzungen und Regelungen des Bebauungsplans – Leitlinien zur Gestaltung der öffentlichen Räume [Kap. D], der Bautypologien [Kap.E], der Architektur [Kap.F], der privaten Freiflächen [Kap. G] und zu den energetischen Anforderungen [Kap. H]. Sie dienen der Sicherung der städtebaulichen Qualität im Verlauf der Quartiersentwicklung und haben das Ziel, die verschiedenen Einzelvorhaben zu einem harmonischen Gesamtbild zusammen zu fügen. Gestaltungsleitlinien können entweder verpflichtend sein oder empfehlenden Charakter haben:

- Verpflichtende Gestaltungsleitlinien werden privatrechtlich in den einzelnen Grundstückskaufverträgen verankert und müssen eingehalten werden. Sie sind durch ein dunkelgraues Quadrat gekennzeichnet.
- Gestaltungsleitlinien mit empfehlendem Charakter dienen als Anregungen für ein gut gestaltetes Umfeld, von dem alle profitieren. Sie sind nicht verpflichtend und werden durch ein weißes Quadrat gekennzeichnet.

Gestaltungsleitlinien werden in Form von Best-Practice-Beispielen, Piktogrammen, Lageplan-Ausschnitten sowie textlichen Erläuterungen vermittelt.

03. GESTALTUNGSBEIRAT

Der Gestaltungsbeirat berät und begleitet die Bauherren bzw. die von Ihnen beauftragten Architekten hinsichtlich der eingereichten Bauvorhaben. Ziel dieser Vorgehensweise ist die Sicherung einer hohen städtebaulichen Qualität des gesamten Wohnquartiers durch eine gestalterische Integration der vielfältigen Einzelvorhaben.

Zusammensetzung

Der Gestaltungsbeirat setzt sich aus Mitgliedern der Stadtverwaltung der Stadt Gelsenkirchen, der Stadterneuerungsgesellschaft SEG sowie aus externen Experten zusammen.

Auswahlverfahren

Der Gestaltungsbeirat berät über die einzelnen Bauvorhaben und formuliert eine Entscheidungsgrundlage für die Grundstücksvergabe, die an die Übereinstimmung mit den im Gestaltungshandbuch genannten Qualitätszielen und Gestaltungsempfehlungen gebunden ist.

Bewertungskriterien

Ergänzend zu den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die im Gestaltungshandbuch formulierten Gestaltungsleitlinien sowie die dargestellten Referenzbeispiele zur Beurteilung der architektonischen Konzepte herangezogen.

Einzureichende Unterlagen

Zur Beurteilung der Bauvorhaben sind die nachfolgend aufgeführten Unterlagen einzureichen:

Architektonisches Konzept

- Gebäudekubatur, Fassadengestaltung, Material- und Farbkonzept
- Gebäudeorganisation [Grundrisse, Wohnungsanzahl und Größe, Wohnungerschließung, etc.]
- Ausrichtung und Gestaltung von Öffnungen, Terrassen, Balkonen etc.

Freiraumkonzept

- Aussagen zum Stellplatzkonzept, zur Vorgartengestaltung und zu Einfriedungen.
- Konzept zur Versickerung von Regenwasser

Energiekonzept

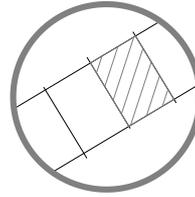
- Energiestandard, Nachweis durch Energieausweis oder Wärmeschutznachweis
- Photovoltaik, Größe der Anlage, Anordnung und Neigung der Solarpaneele
- Heiz-System, Lage der Versorgungseinheit
- Lüftungsanlage
- Sommerlicher Wärmeschutz

Im Anschluss an die Einreichung der Unterlagen kann dort ein Beratungstermin vereinbart werden.

04. VERFAHRENSABLAUF - ÜBERSICHT

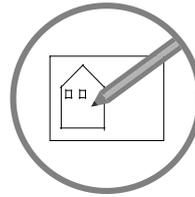
Grundstück auswählen

Interessenten informieren sich bei NRW Urban über die Vergabemodalitäten und bewerben sich anschließend auf ein Grundstück.



Architektonischer Entwurf

Gemeinsam mit einem Architekten wird ein architektonischer Entwurf entwickelt, der den Gestaltungsanforderungen des Gestaltungshandbuchs entspricht.



Gestaltungsbeirat

Der Gestaltungsbeirat berät die Bauherren und beurteilt die Bauvorhaben hinsichtlich ihrer Gestaltqualität auf Basis der Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs.



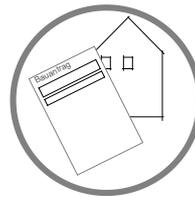
Grundstücksvergabe

Die Grundstücksvergabe wird über einen Grundstückskaufvertrag zwischen den Bauherren und der Stadterneuerungsgesellschaft SEG geregelt.



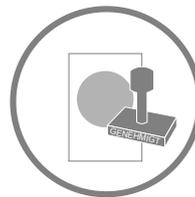
Bauantrag

Nach dem Grundstückskauf wird das Baugenehmigungsverfahren mit dem Bauantrag bei der Stadt Gelsenkirchen eingeleitet.



Baugenehmigung

Nach Erhalt der Baugenehmigung kann die Ausführung des Bauvorhabens beginnen. Die Geltungsdauer der Baugenehmigung ist auf drei Jahre begrenzt. Innerhalb dieses Zeitraumes muss das Bauvorhaben beginnen.



Hausbau

Das Bauvorhaben kann durchgeführt werden.



Waldquartier - Gestalterisches Qualitätssicherungsverfahren

C. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

01. LEITIDEE - LEBEN IM EINKLANG MIT DER NATUR

Eingebettet in eine Landschaft aus Wald- und Feldstrukturen bildet die neue Siedlung eine autarke Einheit, die ein Leben in Einklang mit der Natur, bei gleichzeitiger Nähe zur Stadt, ermöglicht.

Die Siedlung besteht aus drei charakteristischen Siedlungsteilen und insgesamt neun Wohnquartieren (Ziffern A-I), welche die prägenden Merkmale der Landschaft aufnehmen:

Die „Gemeinschaftsschiene“ bildet den Auftakt der baulichen Entwicklung an der Westerholter Straße und wird zum Rückgrat des Quartiers mit ergänzender Nahversorgung und besonderen Wohnformen, z.B. Seniorenwohnen.

Das ‚Wohnen im Waldpark‘ mit starkem Bezug zur vorhandenen Baumkulisse kontrastiert mit lichten ‚Solarquartieren‘ in der Feldflur mit Blickbezug in die weite Landschaft.



Abb. 4: Städtebauliches Konzept

02. FREIRAUM - INSELN IM GRÜNEN

Die Einbettung der städtebaulichen Struktur in die vorhandene Vegetation sowie deren weitgehender Erhalt verspricht einen „grünen“ Siedlungs-Charakter. Das Prinzip des Wohnens in der Landschaft wird durch Grünfugen ermöglicht, die eine Verbindung ins Innere des Quartiers herstellen und gleichzeitig als Retentionsflächen dienen.

Zusammen mit einem attraktiven Angebot an öffentlichen Räumen, wie z.B. dem zentralen Quartiersplatz, einem Waldspielplatz und kleinen Quartiersplätzen in den Solarquartieren, entsteht ein tragfähiges Grundgerüst öffentlicher Räume für die Baufeldentwicklungen. Entlang der Westerholter Straße sorgt ein breiter, begrünter Lärmschutzwall für Schutz vor unerwünschten Schallemissionen.

Die Lindenallee entlang der Westerholter Straße wird ergänzt. Prägnante Baumstrukturen, wie etwa die Allee entlang des Vierhöfeweges und schützenswerte freistehende Bäume werden erhalten und in die städtebauliche Entwicklung eingebunden.



Abb. 5: Freiraumkonzept

C. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

03. ERSCHLIESSUNG - EIN QUARTIER DER KURZEN WEGE

Das Erschließungskonzept basiert auf einer klaren Hierarchie von Verkehrswegen und gewährleistet eine gute Adressbildung für alle Baufelder. Eine Minimierung des privaten Mobilitätsbedarfes wird durch ein Quartier der kurzen Wege erreicht.

Die Anbindung der Siedlung an das Verkehrsnetz erfolgt über den bestehenden Anschluss an der Westerholter Straße, der zum repräsentativen Quartierseingang wird. Von hier aus verbindet eine Ringstraße als Haupteerschließung die Siedlungsteile Gemeinschaftsschiene, Waldpark und die Solarquartiere. Im Westen werden die Baufelder des Waldparks über eine schlaufenförmige Quartierserschließung erschlossen. Die Innenererschließung der Solarquartiere im Osten erfolgt durch verkehrsberuhigte Wohnstraßen, die an den jeweiligen Quartiersplätzen vorbeiführen.

Die Querschnitte der verschiedenen Erschließungsstraßen und -wege sind auf ihre Funktion und Lage im Quartier abgestimmt.

Die Siedlung wird in das vorhandene Wegenetz des Stadtwalds und der Feldflur eingebunden. Verschiedene Fuß- und Radwege erlauben schnelle Verbindungen nach Westerholt, Buer und Resse.

Vielfältige Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers gewährleisten die Verknüpfung der verschiedenen Siedlungsteile.

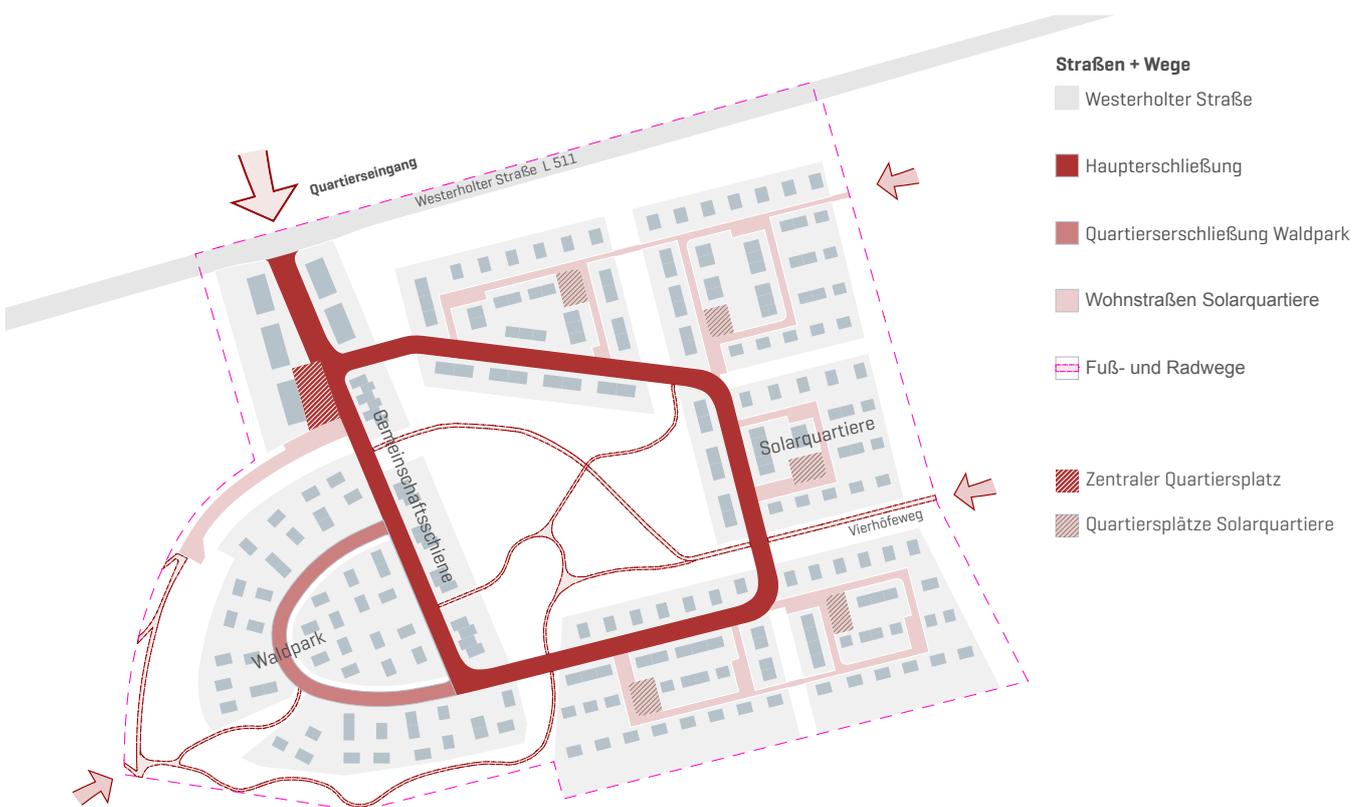


Abb. 6: Erschließungskonzept

C. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

04. QUARTIERSBILDUNG

Die Siedlung besteht aus den Siedlungsteilen Gemeinschaftsschiene, Waldpark und den Solarquartieren, die jeweils einen spezifischen Charakter und unterschiedliche Wohnangebote aufweisen und dennoch durch ihre gemeinsame Einbettung in die Landschaft eine Einheit bilden.

Der besondere Freiraumbezug ist es auch, der das Wohnen im Waldquartier durch seine Wohnumfeldqualitäten hervorhebt und der durch die Waldbereiche und Landschaftsfugen das naturnahe Lebensgefühl einer Gartenstadt vermittelt.

Wohnumfeldqualitäten sind entscheidend für die Entwicklung eines hochwertigen und werthaltigen Quartiers. Vor diesem Hintergrund spielt ein qualitativ gestalteteter öffentlicher Raum eine große Rolle, er schafft einen stabilen Rahmen für die sukzessive Entwicklung der Baufelder und attraktive Aufenthaltsräume für die Bewohner.

Wichtig sind differenzierte Wohnungsangebote für die mittleren und höheren Einkommenschichten genauso wie für diejenigen, die an der Schwelle zur Eigentumbildung stehen.

Hier finden sich in den drei Siedlungsteilen mit insgesamt neun Wohnquartieren unterschiedliche Schwerpunktsetzungen im Hinblick auf die bauliche Dichte, die Bautypologien und den Charakter der Architektur.

Während im Bereich der Gemeinschaftsschiene neben urbanen Einfamilienhausformen auch Apartments in kleinteiligen Mehrfamilienhäusern entstehen können, eignen sich die Baufelder im Waldpark insbesondere für Bewohner, die ihre Vorstellungen vom Einfamilienwohnen in einem hochwertigen Umfeld mit Ensemblequalitäten umsetzen möchten. Auch gemeinschaftliche Wohnformen sind auf den dortigen Baufeldern gut umsetzbar.

Die Solarquartiere bieten wiederum flexible Wohnangebote mit größeren Entfaltungsmöglichkeiten im Hinblick auf die Architektur sowie nachbarschaftliche Qualitäten durch die inselartigen Quartiere mit ihren Quartiersplätzen.

GEMEINSCHAFTSSCHIENE

Der Quartierseingang an der Westerholter Straße mit seinem baubetonten Entrée öffnet sich durch die verdreht angeordneten Baufelder im westlichen Eingangsbereich und macht den Blick frei auf den Quartiersplatz im Gelenk der beiden Haupterschließungen. Der Quartiersplatz stellt den Kontakt zum Quartier her und wird zum Ort der Öffentlichkeit und Kommunikation.

Die im Eingangsbereich und östlich der Haupterschließung gelegenen Baufelder bilden zusammen den Siedlungsteil „Gemeinschaftsschiene“ und sind das Rückgrat des Waldquartiers mit einem urbaneren Charakter, kompakten Bauformen mit drei Vollgeschossen und Flachdächern.

Im belebten Eingangsbereich sind neben der Wohnnutzung in Mehrfamilienhäusern auch Nutzungen der Nahversorgung, gemeinschaftliche Nutzungen oder Büronutzungen mit tieferen Gebäudegrundrissen möglich. Die offen zur Haupterschließung gestalteten Vorbereiche der Gebäude betonen den urbanen Charakter dieses Teilbereiches.

Östlich entlang der Haupterschließung bilden Stadtreihen-, Ketten- oder kleinteilige Mehrfamilienhäuser eine räumliche Kante, die partiell durch Grünfugen aufgelockert wird. Hier sind auch Wohnangebote möglich, die über das Einfamilienwohnen hinausgehen, wie etwa Apartments oder Arbeitsräume im Erdgeschoss. Die Architektur soll durch eine aufeinander abgestimmte Formensprache, Farb- und Materialwahl ein einheitliches Bild vermitteln und zusammen mit dem Siedlungsteil „Waldpark“ ein Ensemble bilden.

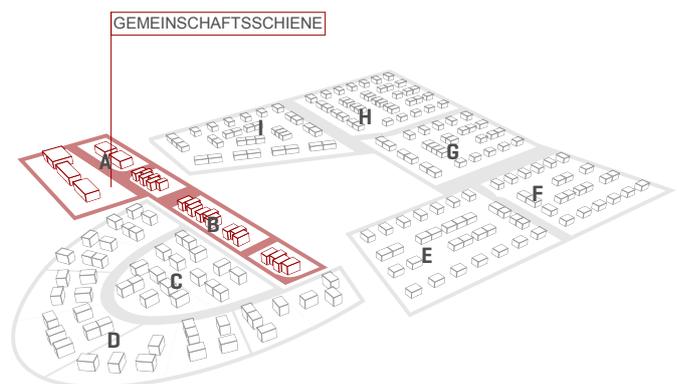


Abb. 7: Siedlungsteil Gemeinschaftsschiene

WALDPARK

Der Siedlungsteil „Waldpark“ besticht durch seine Lage am Waldrand und verspricht durch die sensibel in den alten Baumbestand eingebetteten Baufelder ein Wohnenerlebnis mit besonderer Nähe zur Natur.

Die radial zur Quartierserschließung angeordneten Baufelder können günstig mit Erschließungshöfen organisiert werden und eignen sich durch eine mögliche Gruppierung der Gebäude besonders für gemeinschaftliche Wohnformen.

Neben den bevorzugten Hofstrukturen sind im Baufeld D, insbesondere im südlichen Bereich, auch Einzelhausstrukturen möglich. Dabei ist darauf zu achten, dass die nördliche Fassade des Baukörpers mit einem Abstand von ca. 6-8 Metern von der Straßenbegrenzungslinie errichtet wird.

Die Architektur der Gebäude und die Gestaltung der Freiflächen beeinflussen das Erscheinungsbild des gesamten Wohnviertels maßgeblich.

Die Architektur im Waldpark soll durch eine klare, kubische Formensprache geprägt werden. Eine aufeinander abgestimmte Farb- und Materialwahl sowie die Gestaltung mit Flachdächern vermitteln ein harmonisches Gesamtbild und ermöglichen den Ensemblecharakter des Siedlungsteils. Gleichzeitig führt das Zusammenspiel der individuellen Gebäude der einzelnen Bauherren zu einem vielfältigen Gesamtbild.

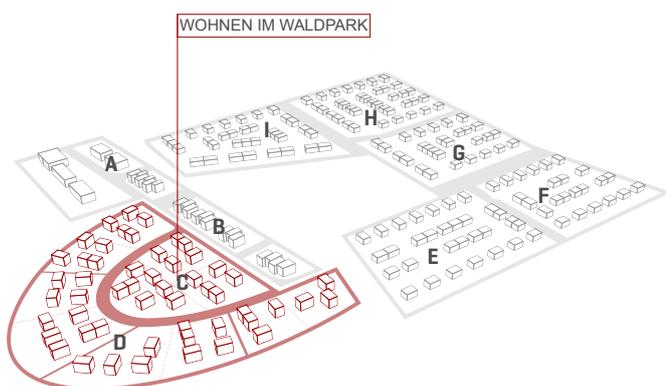


Abb. 8: Siedlungsteil Waldpark

SOLARQUARTIERE

Um den in der Quartiersmitte gelegenen Wald gruppieren sich im Norden, Osten und Süden entlang der ringförmigen Haupteerschließung fünf „Solarquartiere“ mit Blickbezug in die weite Landschaft.

Ähnlich der durch Feldraine strukturierten Feldflur werden die „Solarquartiere“ durch Wiesenfugen gerahmt, die damit allen Grundstücken den Landschaftsbezug garantieren. Innerhalb der Quartiere bilden kleine Quartiersplätze einen zentralen Treffpunkt für die Anwohner. Die Bautypologien der Solarquartiere variieren zwischen freistehenden Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern, die durch verschiedene große Grundflächen und Variationen in den Obergeschossen ein abwechslungsreiches Bild dieses Siedlungsbereichs kreieren. Flexible Wohnangebote mit Sattel- oder Flachdach ermöglichen den Bauherren eine Realisierung nach individuellen Bedürfnissen.

Um eine zu starke Heterogenität in den Quartieren zu vermeiden, sollen die Dachformen zusammenhängender Baufelder einheitlich ausgebildet werden [Sattel- oder Flachdach]. So kann insbesondere an den Siedlungsrändern zur Landschaft ein einheitliches Bild vermittelt werden.

Die günstige Ausrichtung vieler Baufelder nach Süden ermöglicht durch die geringe Verschattung die im Energiekonzept vorgesehene Nutzung regenerativer Energien für jedes Gebäude. Auf diese Weise kann das Ziel einer nachhaltigen Quartiersentwicklung ermöglicht werden.

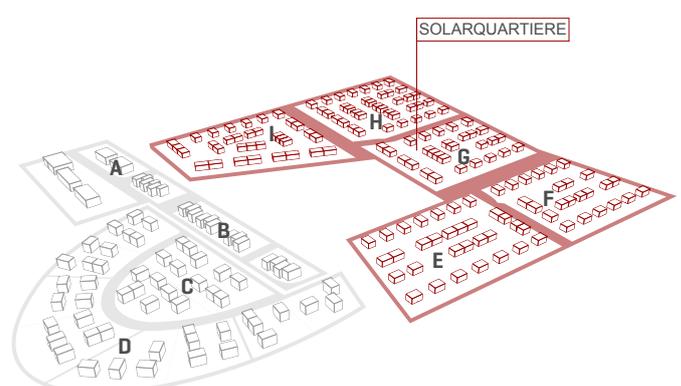


Abb. 9: Siedlungsteil Solarquartiere

D. GESTALTUNGSLITLINIEN FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM

01. STRASSEN UND WEGE

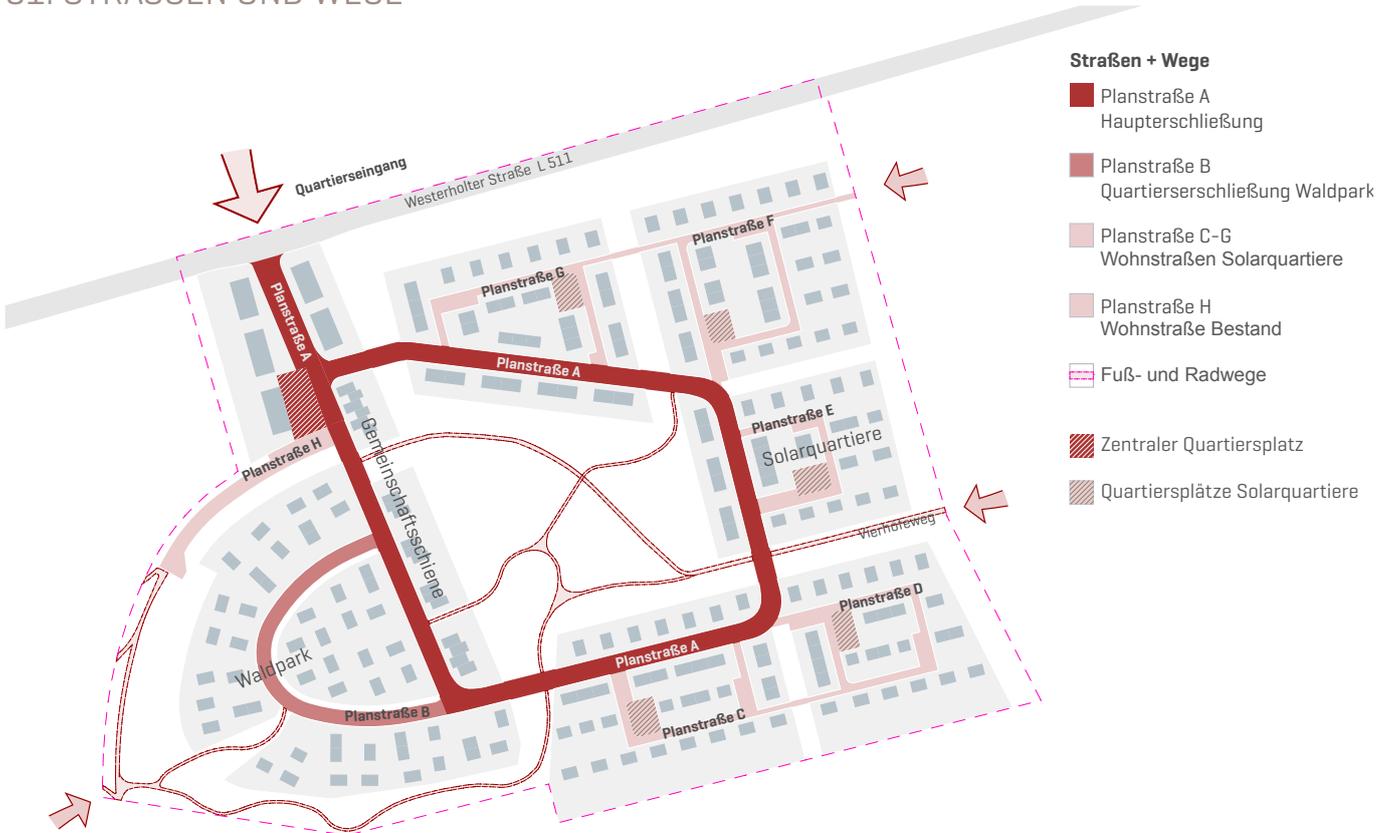


Abb. 10: Typologien Straßen + Wege

Die Straßen und Wege im Waldquartier sollen qualitativ entwickelt werden und bilden einen stabilen Rahmen für ein qualitativvolles Wohnumfeld.

Die Differenzierung der Straßenräume erfolgt durch unterschiedliche Dimensionierung, Straßenprofile und Gestaltqualitäten und führt so zu stimmigen Erschließungen für den jeweiligen Quartiersbereich. Beispielhafte Gestaltungsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Straßen und Wege im Waldquartier werden nachfolgend vorgestellt.

Die Erschließungsstraßen im Waldquartier werden mit Tempo 30 verkehrsberuhigt ausgebildet. Der Straßenraum der **Planstraße A** im Bereich des Quartierseingangs wird angemessen repräsentativ gestaltet und durch die bestehenden Bäume geprägt. Seine Aufweitung an der westlichen Straßenseite zum zentralen Quartiersplatz ermöglicht einen großzügigen Zugang ins Quartier. Die ringförmige Planstraße A entspricht in ihrer Dimen-

sionierung einer Haupterschließung und wird von beidseitigen Gehwegen und einer einseitigen Baumpflanzung im Wechsel mit öffentlichen Stellplätzen begleitet.

Die **Planstraße B** erschließt die Baufelder im Quartier „Waldpark“ und wird dem Quartierscharakter entsprechend naturnah gestaltet. Eine einseitige Baumpflanzung im Wechsel mit öffentlichen Stellplätzen sowie eine straßenbegleitende Retentionsmulde verdeutlichen den ökologischen Anspruch.

Die **Planstraßen C-G** erschließen die Baufelder der „Solarquartiere“ und werden als Mischverkehrsfläche mit Pflasterung gestaltet. Die Mischverkehrsfläche kann neben der Erschließungsfunktion auch als Aufenthaltsbereich dienen. Besucherstellplätze werden in gemeinschaftlichen Stellplatzflächen zusammengefasst.

Zahlreiche **Fuß- und Radwegeverbindungen** verlaufen zwischen den Siedlungsteilen und ermöglichen ein Quartier der kurzen Wege.

PLANSTRASSE A - GEMEINSCHAFTSSCHIENE - EINGANGSBEREICH

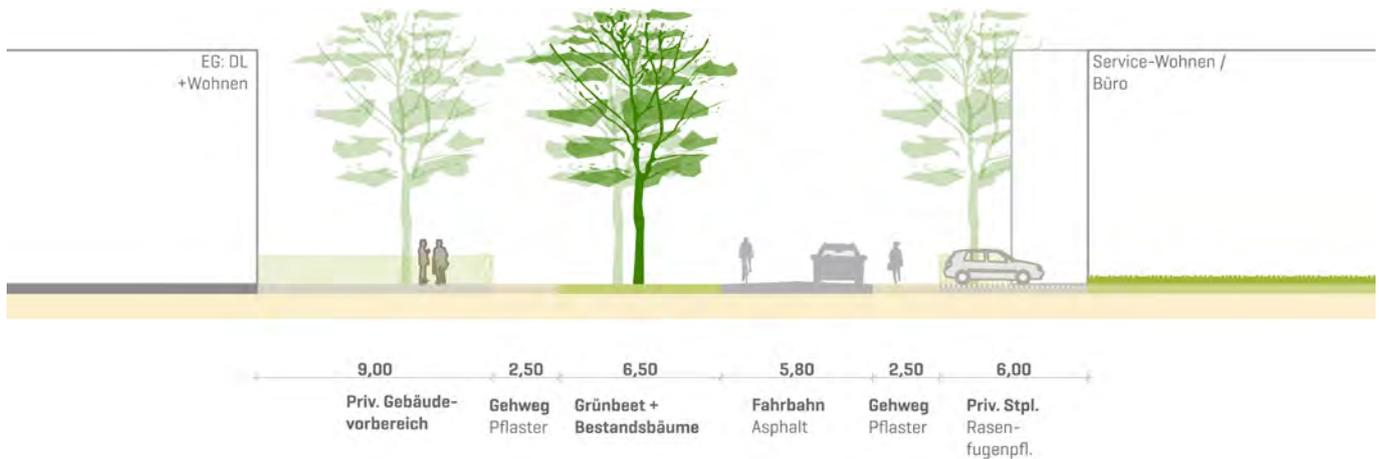


Abb. 11: Schnitt - Beispielhafte Darstellung

Westseite:

- Einladender Quartierseingang durch leichte Drehung der Gebäude zur Haupterschließung
- Einbindung der Bestandsbäume
- Adressbildung durch offene Gebäudevorbereiche

Ostseite:

- Urban geprägte Seite mit Ausbildung einer Raumkante durch kompakte Bebauung
- Adressbildung durch offene Vorgartenbereiche der Gebäude zur Straße

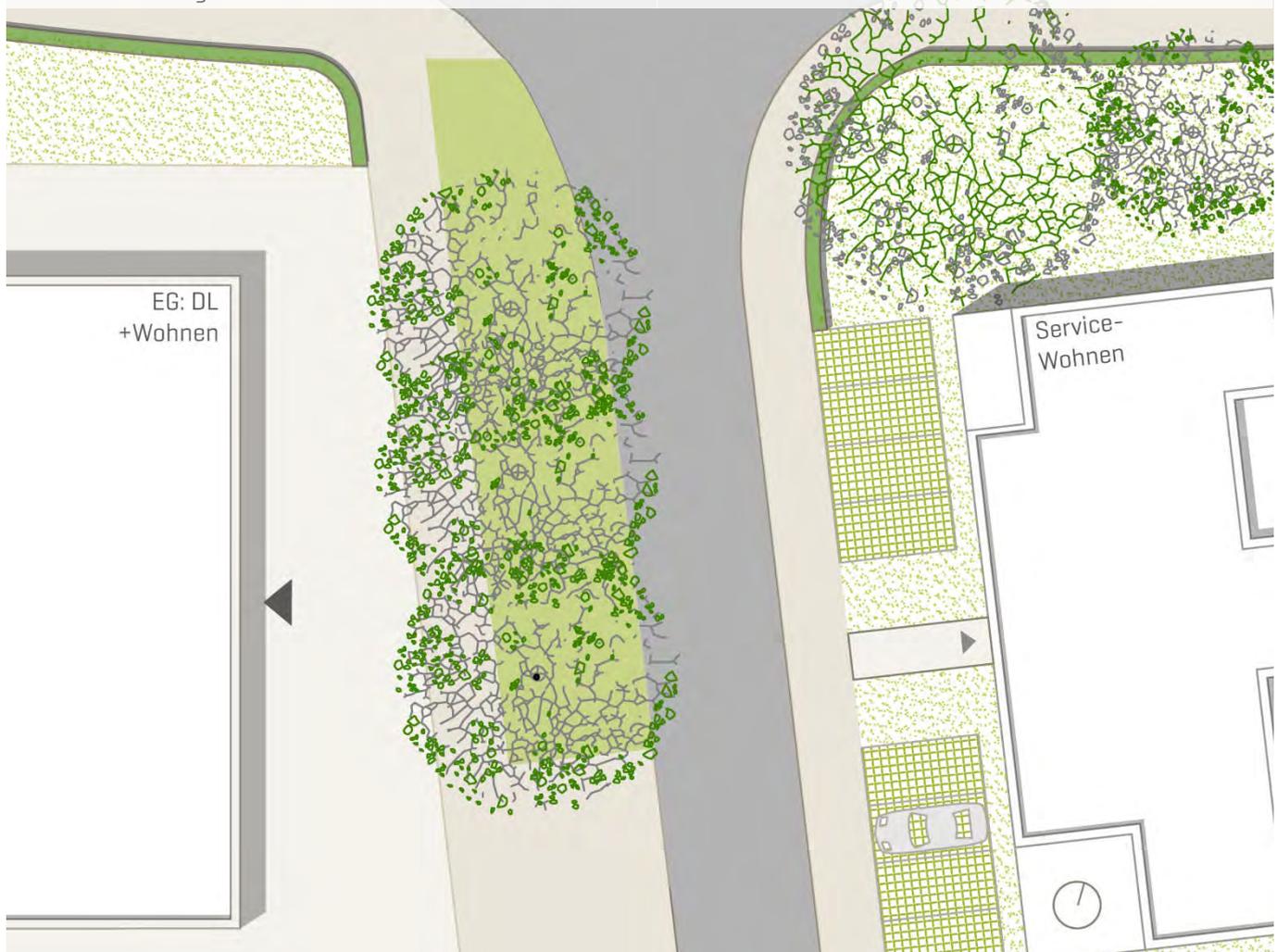


Abb. 12: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung

D - GESTALTUNGSLITLINIEN FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM - STRASSEN UND WEGE

PLANSTRASSE A - GEMEINSCHAFTSSCHIENE

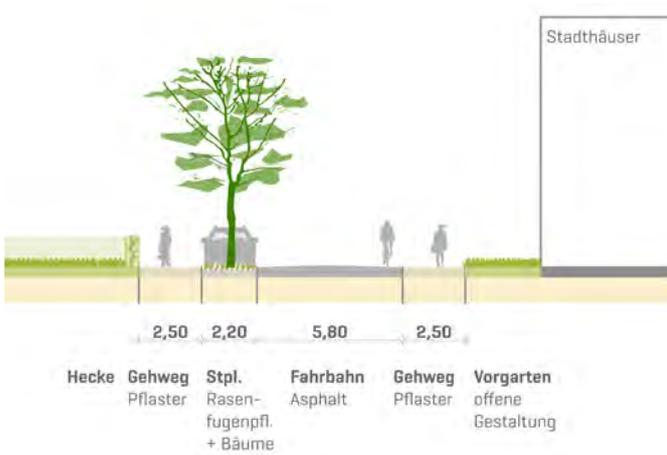


Abb. 13: Schnitt - Beispielhafte Darstellung

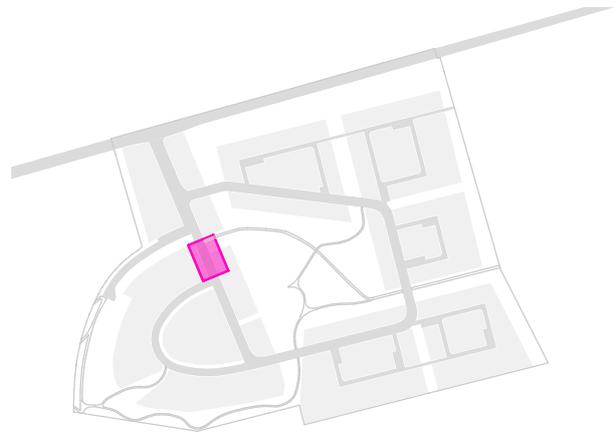


Abb. 15: Verortung im Plangebiet



Abb. 14: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung

Ostseite:

- urban geprägte Seite mit Ausbildung einer Raumkante durch kompakte Bebauung
- Adressbildung durch befestigte Hauseingangsbereiche der Gebäude zur Straße

Westseite:

- Stellplätze einseitig im Straßenraum, gegliedert durch Baumpflanzungen
- Gehweg
- Private Schnitthecke als Einfriedung der Gärten des Siedlungsteils „Waldpark“

PLANSTRASSE A - SOLARQUARTIERE

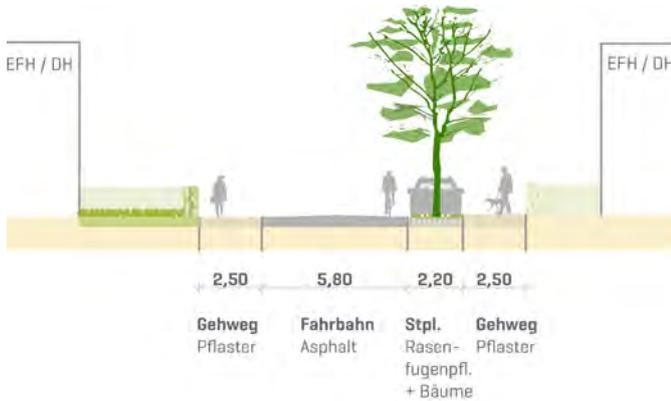


Abb. 16: Schnitt - Beispielhafte Darstellung

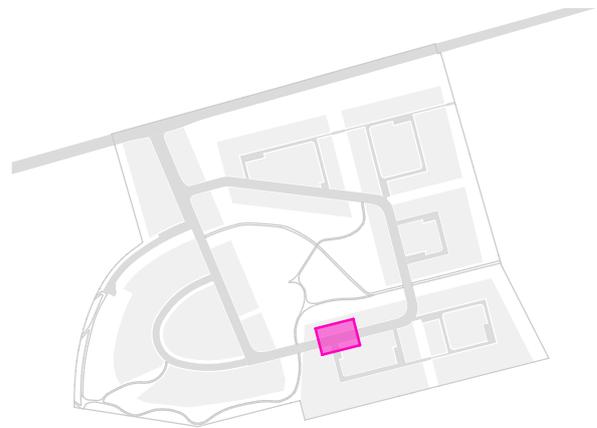


Abb. 18: Verortung im Plangebiet



Abb. 17: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung

Nordseite:

- straßenbegleitende Bebauung
- Adressbildung durch befestigte Hauseingangsbereiche der Gebäude zur Straße
- Abgrenzung der Gärten durch private Schnittdecken
- Gehweg

Südseite:

- Stellplätze einseitig im Straßenraum, gegliedert durch Baumpflanzungen
- Gehweg
- Abgrenzung der Gärten durch private Schnittdecken
- Adressbildung durch befestigte Hauseingangsbereiche der Gebäude zur Straße
- straßenbegleitende Bebauung

D - GESTALTUNGSLITLINIEN FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM - STRASSEN UND WEGE

PLANSTRASSE B - WALDPARK

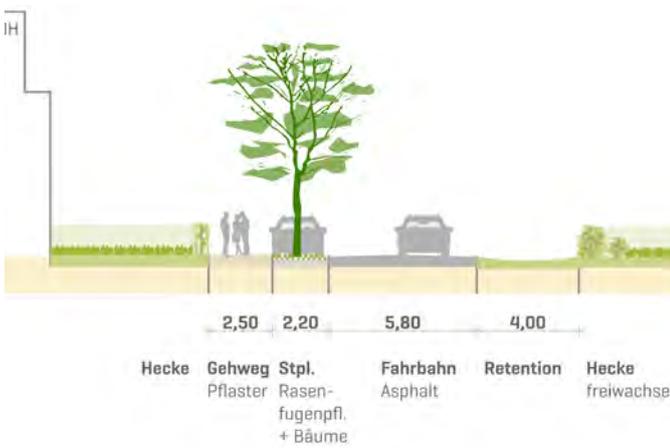


Abb. 19: Schnitt - Beispielhafte Darstellung

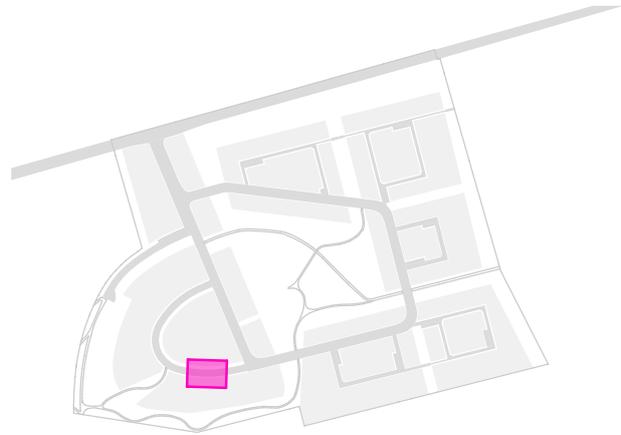


Abb. 21: Verortung im Plangebiet



Abb. 20: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung

Nordseite:

- Lockere Gebäudestellung mit Abstand zur Straße
- Retentionsmulde im Übergang zwischen Fahrbahn und privaten Gärten
- Private, freiwachsende Heckenpflanzung als Abgrenzung der Gärten zur Retentionsmulde

Südseite:

- Stellplätze einseitig im Straßenraum, gegliedert durch Baumpflanzungen
- Gehweg
- Private Schritthecke als Einfriedung der Gärten zum Gehweg
- Gehwegüberfahrten zur Erschließung der privaten Baufelder
- Lockere Gebäudestellung mit Abstand zur Straße

PLANSTRASSE C-G - SOLARQUARTIERE



Abb. 22: Schnitt - Beispielhafte Darstellung

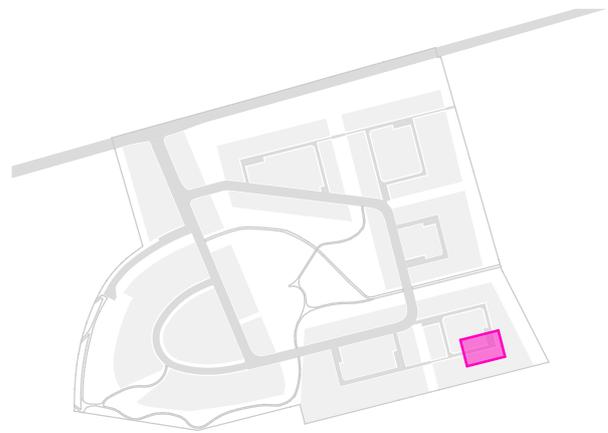


Abb. 24: Verortung im Plangebiet



Abb. 23: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung

Nordseite:

- Abgrenzung der Gärten durch private Schnitthecken
- Zufahrten zu den Garagen seitlich der Gebäude

Südseite:

- Mischverkehrsfläche als Quartierserschließung und Spielstraße
- Vorgärten mit privater Heckenpflanzung zum Straßenraum
- Adressbildung durch befestigte Hauseingangsbereiche der Gebäude zur Straße

D - GESTALTUNGSLITLINIEN FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM - STRASSEN UND WEGE

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE BODENBELÄGE

Die öffentlichen Straßen und Wege im Waldquartier sollen qualitativ entwickelt werden und bilden einen stabilen Rahmen für die Entwicklung der privaten Baufelder. Aus diesem Grund werden Bodenbeläge ausgewählt, die sowohl funktional als auch gestalterisch dem Anspruch des Wohnstandortes gerecht werden.

Straßen

Die Fahrbahnen der Hauptstraßen in der Siedlung (Planstraßen A und B) werden asphaltiert.

Die Wohnstraßen in den Solarquartieren werden als gepflasterte Mischverkehrsflächen ausgebildet. Als Bodenbelag wird hierfür ein zweischichtiger, hellgrauer Betonstein vorgeschlagen.

Gehwege

Als Bodenbelag für Gehwege wird grauer, zweischichtiger Betonstein mit Natursteinvorsatz (Verlegung im Halbverband) vorgeschlagen.

Stellplätze und Baumeinfassungen

Entlang der Haupterschließungen A und B sind einseitige Baumpflanzungen abwechselnd mit längs angeordneten Stellplätzen vorgesehen.

Um den grünen Charakter des Wohngebietes zu stärken und Versickerung zu ermöglichen, sollen die Stellplatzflächen mit Rasenfugenpflaster ausgebildet werden. Die Baumeinfassungen sollen mit einem wasserdurchlässigen Substrat versehen und mit einer geeigneten Saatgutmischung begrünt gestaltet werden.

Barrierefreiheit

Die Straßen und Gehwege im Waldquartier werden barrierefrei gestaltet. Im Bereich von Übergängen werden die Borde zwischen Gehweg und Fahrbahn abgesenkt. Um die Barrierefreiheit für sehbehinderte Menschen zu gewährleisten, werden taktile Bodenleitsysteme sowie kontrastreiche Markierungen beim Wechsel von Pflasterbelägen eingesetzt.



Abb. 25: Gehweg



Abb. 27: Pflasterung Mischverkehrsfläche



Abb. 26: Baumeinfassung / Stellplatz



Abb. 28: Pflasterung Gehweg / Rasenfugenpflaster

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DIE BELEUCHTUNG

Die Beleuchtung der öffentlichen Straßen und Wege im Waldquartier soll dem Anspruch an eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung in funktionaler und gestalterischer Hinsicht gerecht werden.

Entsprechend dem Ratsbeschluss der Stadt Gelsenkirchen wird LED-Technik zum Einsatz kommen, die energieeffizient und wartungsfreundlich ist.

Die Leuchten sollen für ihre spezifischen Einsatzorte geeignet sein.

Das Design der Beleuchtung soll eine klare Ästhetik vermitteln und möglichst einer Produktfamilie entstammen, damit ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

Straßenbeleuchtung

Für diesen Zweck ist eine Mastleuchte mit einer optimalen und gleichmäßigen Ausleuchtung der Straße geeignet, die minimierte Lichtimmissionen aufweist.



Abb. 29: Best Practice - Leuchte für Straßen



Abb. 31: Best Practice - Leuchte für Anliegerstraßen / Fuß- und Radwege



Abb. 30: Best Practice - Leuchte für Plätze / Überwege

Beleuchtung von Plätzen und Überwegen

Für diesen Zweck ist eine Mastleuchte geeignet, die eine höhere Leuchtleistung aufweist und damit eine Ausleuchtung größerer Bereiche ermöglicht.

Beleuchtung von privaten Anliegerstraßen, Fuß- und Radwegen

Für diesen Zweck ist eine niedrigere Mastleuchte geeignet, die eine präzise Beleuchtung kleinerer Flächen ermöglicht sowie geringe Lichtimmissionen aufweist. Die Beleuchtung von privaten Anliegerstraßen, Fuß- und Radwegen soll sich gestalterisch an der Beleuchtung für die Straßen und Plätze orientieren.

Farbe

Damit die Masten und Leuchtköpfe farblich übereinstimmen sollen beide Elemente im Farbton DB 701 oder DB 702 [Eisenglimmer] lackiert werden.

02. ÖFFENTLICHE FREIFLÄCHEN



Abb. 32: Typologien öffentlicher Freiflächen

Das Waldquartier bietet seinen Bewohnern und Besuchern zahlreiche attraktive öffentliche Freiflächen .

Neben den bestehenden **Waldflächen**, die der Siedlung ein charakteristisches Bild verleihen, gibt es zahlreiche Grünflächen und Plätze, die die verschiedenen Quartiere strukturieren, Raum für Kommunikation, Spiel und Aufenthalt bieten bzw. wichtige ökologische Funktionen einnehmen.

Eine qualitätvolle Gestaltung der öffentlichen Freiflächen ist wichtig, da sie den Rahmen für die sukzessive Baufeldentwicklung bilden, das Gesamterscheinungsbild der Siedlung beeinflussen und somit erheblichen Einfluss auf die Werthaltigkeit des Standortes haben.

In **Parkanlagen** steht der Aufenthalt der Nutzer im Vordergrund. Sie sind daher zum Teil mit Wegeverbindungen und Angeboten zum Aufenthalt ausgestattet. Hier handelt es sich im wesentlichen um bestehende Grünflächen, die durch die Einbindung wertvollen Baumbestands

eine hohe Freiraumqualität und Erholung bieten.

Die **Grünfugen** im Bereich der "Solarquartiere" und am Siedlungsrand sind im Bebauungsplan als „sonstige Grünanlagen“ ausgewiesen und werden überwiegend als Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser genutzt. Sie erfüllen damit eine wichtige, ökologische Funktion und werden mit Versickerungsmulden und geeigneter Vegetation gestaltet.

Zur Westerholter Straße schützt ein **Lärmschutzwall** die Baufelder vor Lärmemissionen. Damit er nicht als störend wahrgenommen wird, soll er bepflanzt und in die Grünstaltung integriert werden.

Dem **Baumbild** im Quartier kommt eine besondere Rolle zu, da es den grünen Charakter des Waldquartiers maßgeblich prägt.

Zahlreiche Bäume werden erhalten und in die Baufeldentwicklung eingebunden. Lineare Baumstrukturen,

wie die Lindenallee an der Westerholter Straße und die Allee des Vierhöfewegs, werden inszeniert und ergänzt. Die Haupteerschließungen des Quartiers werden ebenfalls mit Baumpflanzungen begleitet.

Der **zentrale Quartiersplatz** im Gelenk der ringförmigen Haupteerschließung trägt zur Schaffung eines belebten, repräsentativen Quartierseingangs bei. Die Bestandsbäume dort werden erhalten und in die Gestaltung integriert - es entstehen attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten.

Ein großer öffentlicher **Waldspielplatz** am Waldrand im Zentrum des Quartiers bietet vielfältige Spielmöglichkeiten mit Erlebnischarakter für kleine und größere Kinder.

Ergänzend dazu entstehen in den „Solarquartieren“ kleine baumbestandene **Quartiersplätze** mit Aufenthaltsmöglichkeiten.

Beispielhafte Plandarstellungen der verschiedenen Freiräume werden auf den nächsten Seiten gezeigt.



Abb. 33: Grünfuge mit Retentionsmulde



Abb. 34: Zentraler Quartiersplatz



Abb. 35: Spielplatz



Abb. 36: Parkanlage

D - GESTALTUNGSLAITLINIEN FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM - ÖFF. FREIFLÄCHEN

ZENTRALER QUARTIERSPLATZ

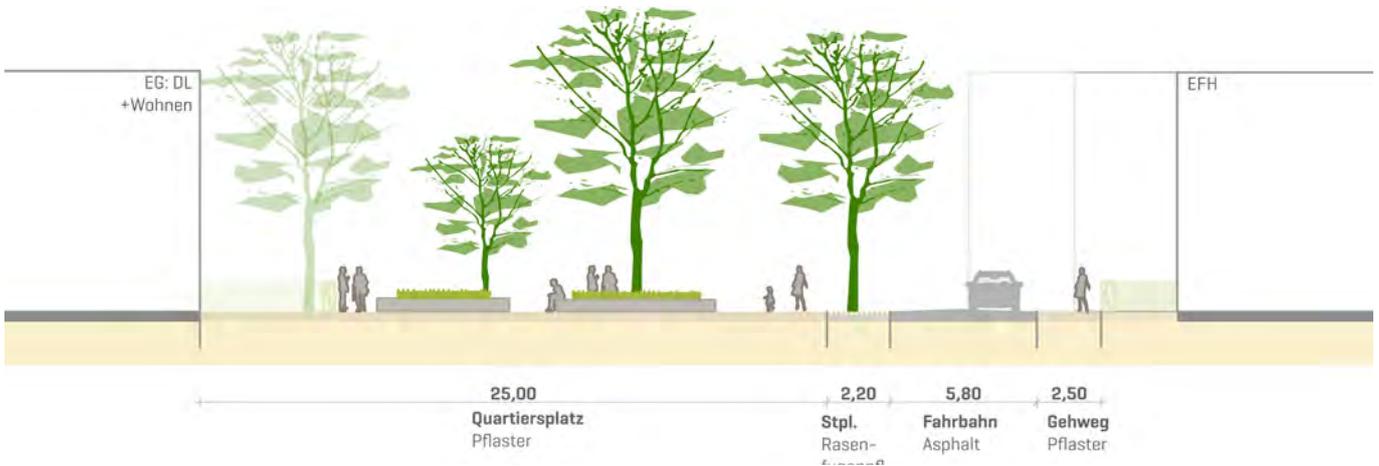


Abb. 37: Schnitt - Beispielhafte Darstellung

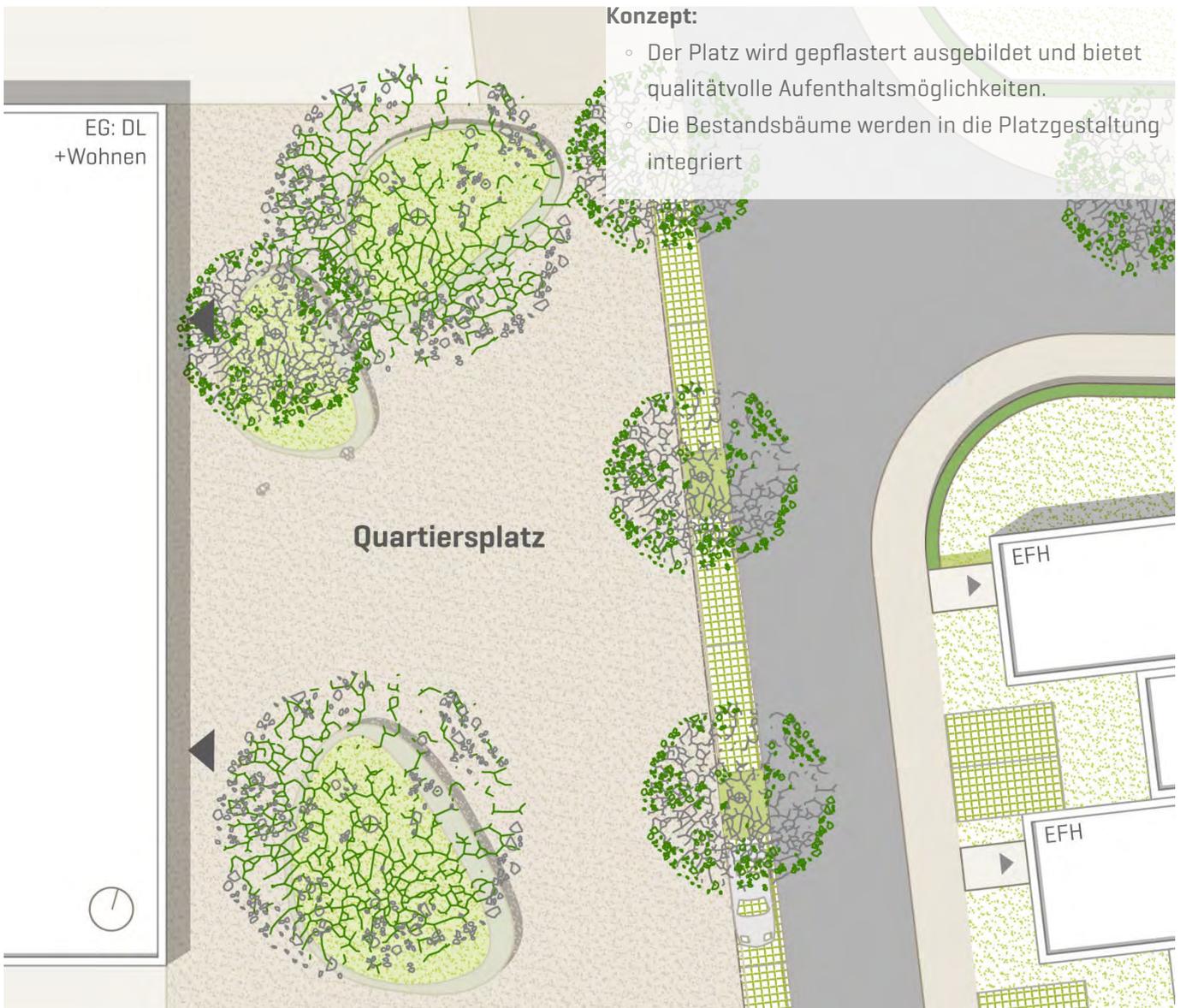


Abb. 38: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung

QUARTIERSPLÄTZE - SOLARQUARTIERE

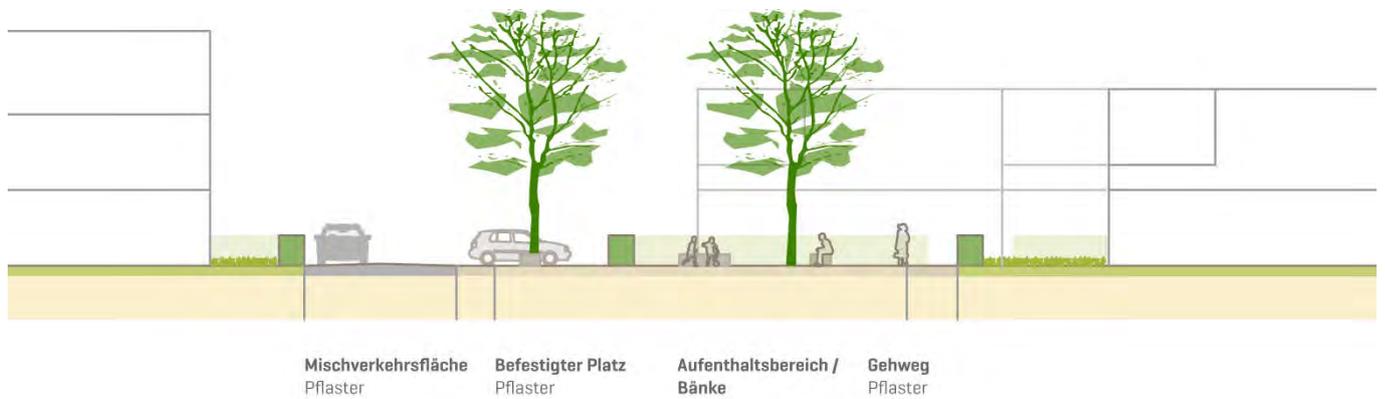


Abb. 39: Schnitt - Beispielhafte Darstellung

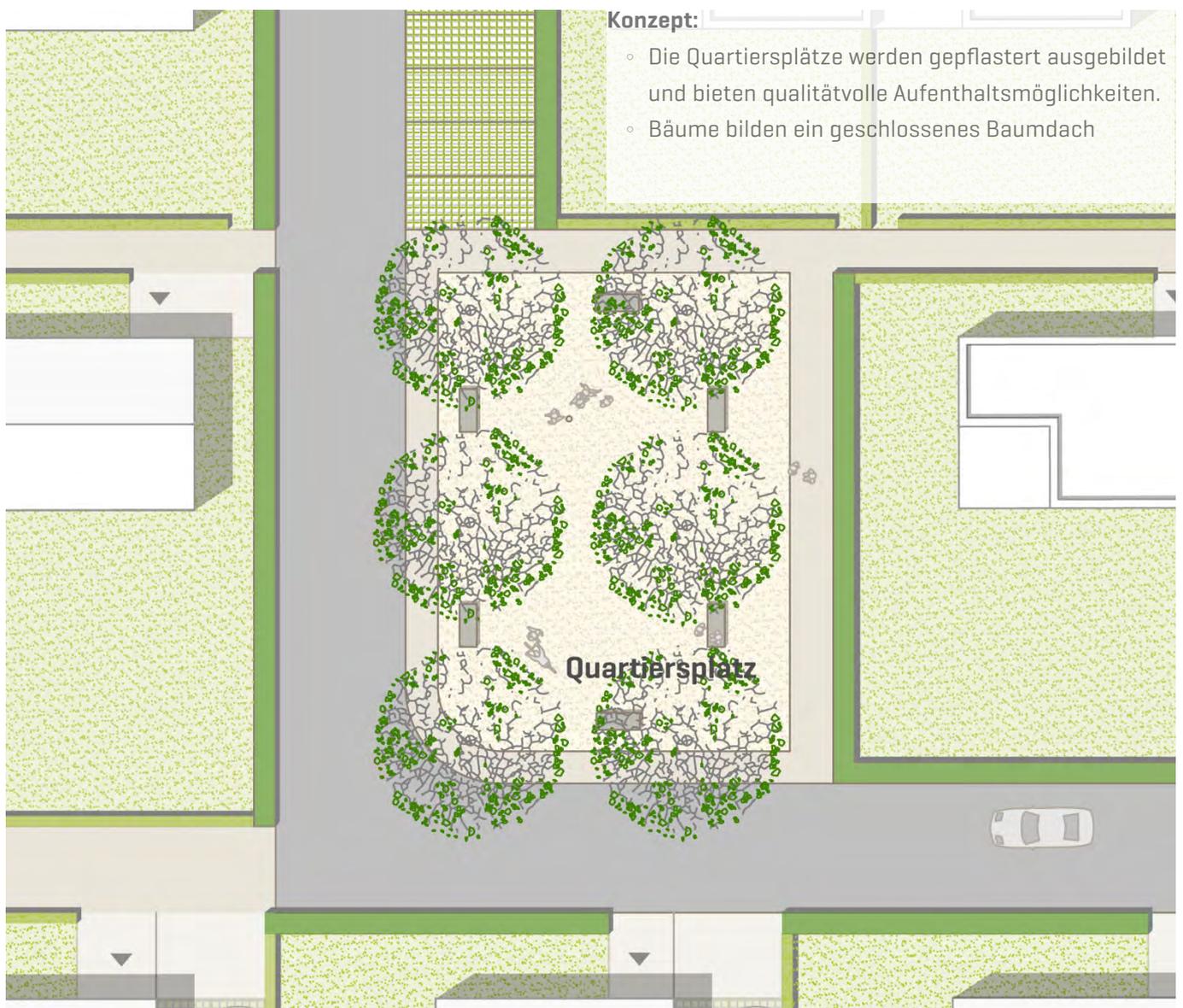


Abb. 40: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung

D - GESTALTUNGSLAITLINIEN FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM - ÖFF. FREIFLÄCHEN

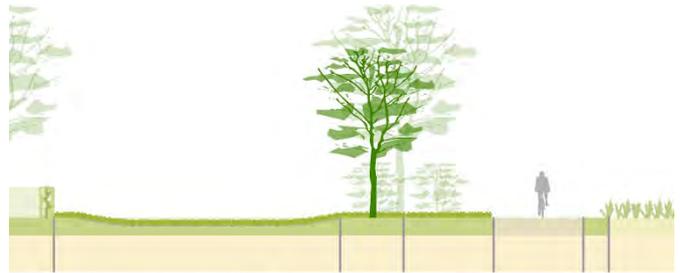
GRÜNFUGEN, REGENRETENTION



Private Gärten / Hecke

Retentionsmulde
Wiesenfläche
Einstautiefe max. 30cm

Private Gärten / Hecke



Private Gärten / Hecke

Retentionsmulde
Wiesenfläche
Einstautiefe max. 30cm

Böschung
Ergänzung Baumbestand

Grün-saum
Landwirtschaftl. Weg

Land-schaft
Land-schaft

Abb. 41: Schnitt - Beispielhafte Darstellung

Abb. 43: Schnitt - Beispielhafte Darstellung

Konzept Retentionsmulde - Siedlungsmitte:

- Extensivgrünland
- Anlage von naturnah gestalteten Versickerungsmulden mit geeigneter Saatgutmischung
- Abgrenzung zu den Gartenbereichen der Grundstücke durch private Schnitthecken

Konzept Retentionsmulde -Siedlungsrand:

- Anpflanzung von Einzelbäumen und Baumgruppen zur Landschaft /Feldflur
- Anlage von naturnah gestalteten Versickerungsmulden mit geeigneter Saatgutmischung

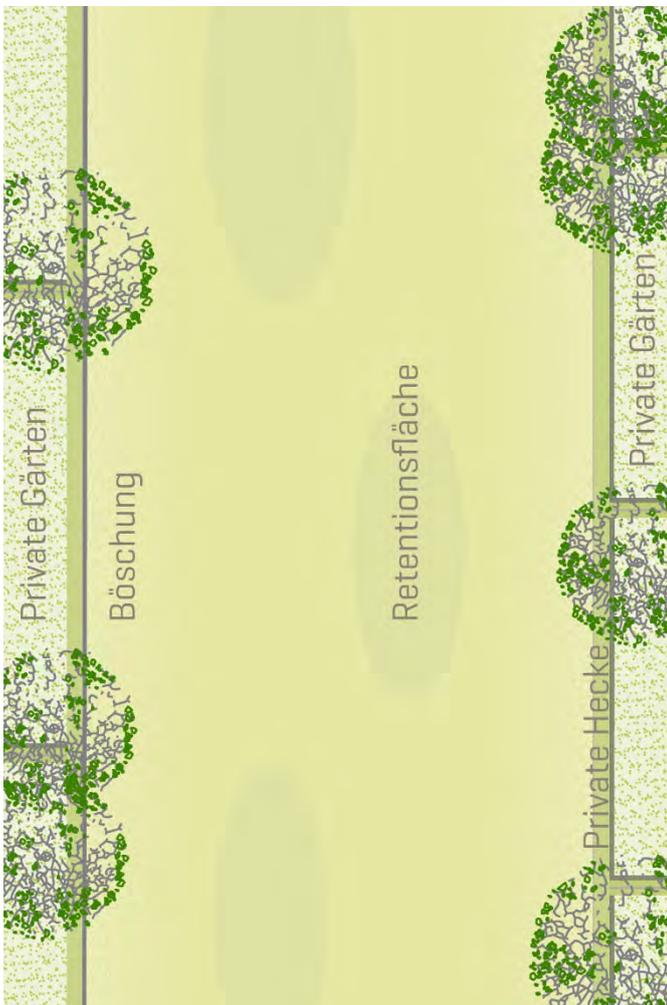


Abb. 42: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung

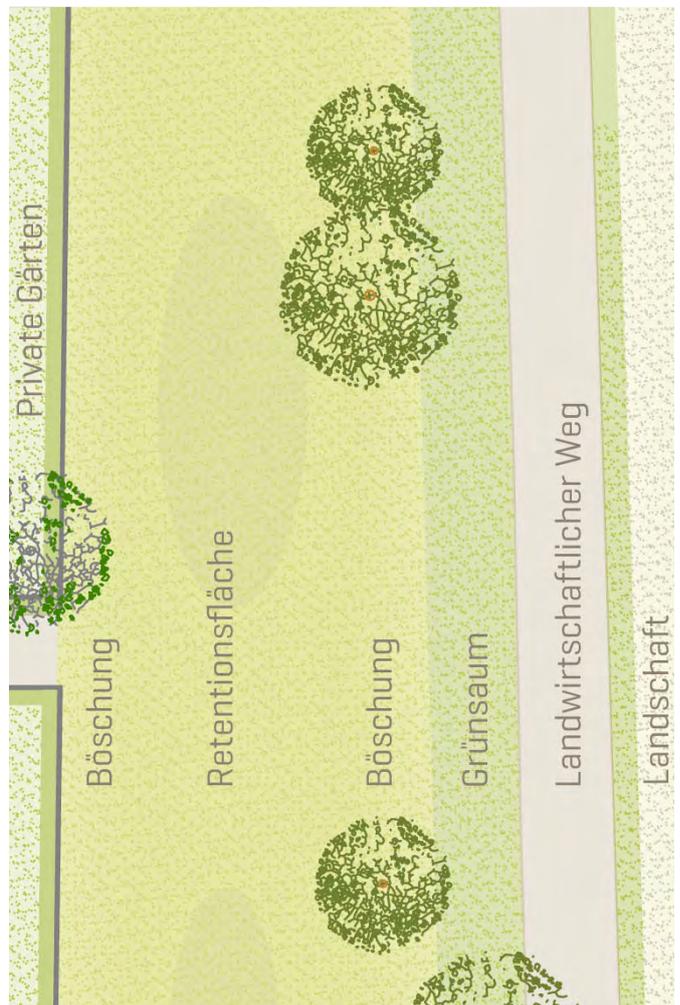


Abb. 44: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung

LÄRMSCHUTZWALL - WESTERHOLTER STRASSE

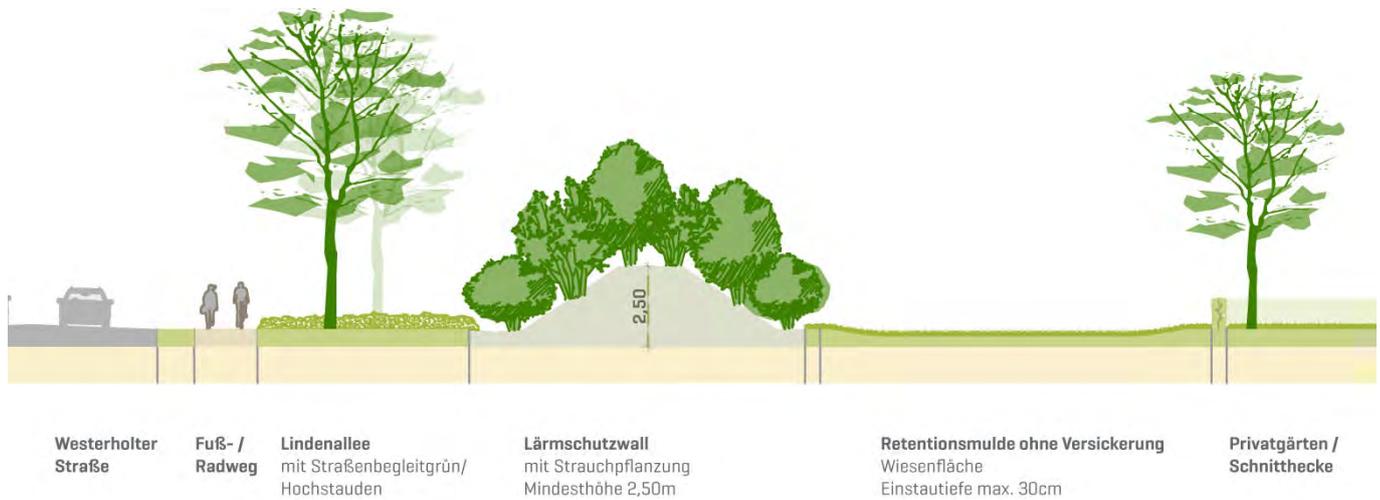


Abb. 45: Schnitt - Beispielhafte Darstellung

Konzept:

- Eine Lärmschutzwandkonstruktion entlang der Westerholter Straße mit einer Höhe von mind. 2,50m gewährleistet als aktiver Lärmschutz den Schutz des Wohngebiets vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

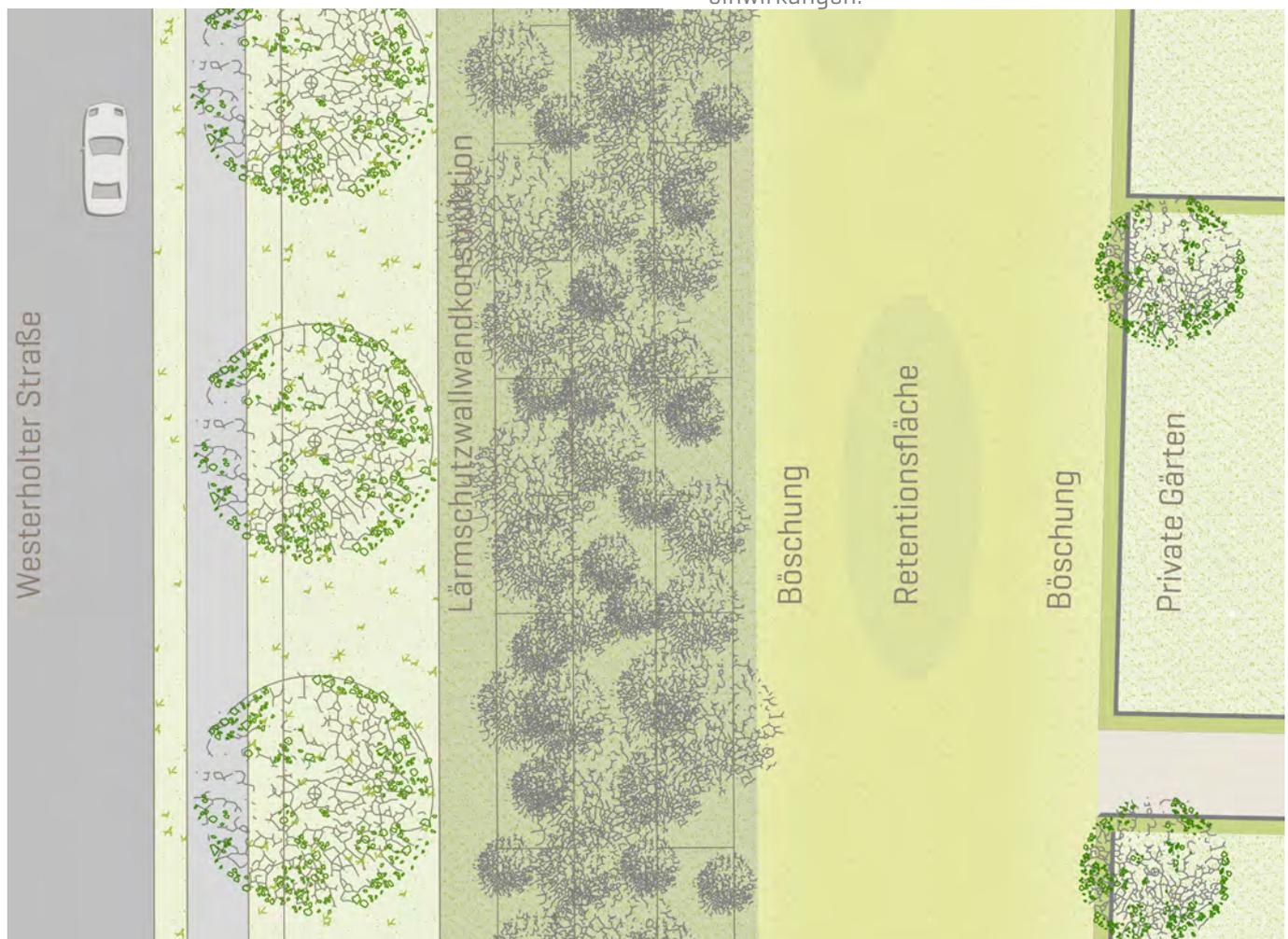


Abb. 46: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung

D - GESTALTUNGSLAITLINIEN FÜR DEN ÖFFENTLICHEN RAUM - ÖFF. FREIFLÄCHEN

PARKANLAGE / SPIELPLATZ

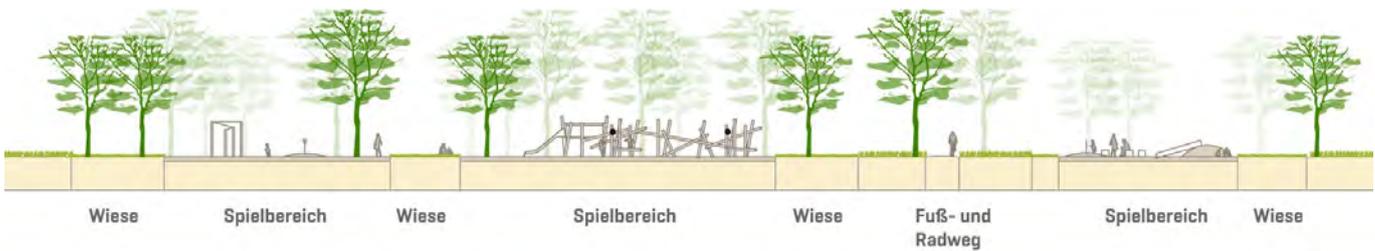


Abb. 47: Schnitt - Beispielhafte Darstellung

Konzept:

- Der Waldspielplatz wird in den Naturraum eingebunden und bietet vielfältige Spielangebote und Aufenthaltsmöglichkeiten.
- Inklusion: bei der Spielplatzgestaltung werden die Bedürfnisse von allen Kindern berücksichtigt.



Abb. 48: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung

GESTALTUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR BAUMPFLANZUNGEN

Aus ökologischen und stadtgestalterischen Gründen werden im landschaftspflegerischen Begleitplan Pflanzvorschläge für Bäume und Sträucher gemacht: Die Auswahl der Pflanzliste orientiert sich an standortgerechten Gehölzen.

Straßenbäume

Entlang der Haupteinfahrtsstraßen sind Grüninseln zwischen Parkbuchten als Standorte für Straßenbäume vorgesehen, die einseitige Baumreihen ermöglichen. Pro Straße ist eine einheitliche Baumart mit einer Höhenentwicklung > 20 m geeignet, um Raumstruktur zu schaffen sowie Orientierung und Identifikation zu erleichtern:

- Planstraße A Nord-Süd: Sommerlinde (*Tilia tomentosa* ‚Brabant‘)
- Planstraße A-Ost: Rotesche (*Fraxinus pennsylvanica* ‚Summit‘)
- Planstraße B: Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Quartiersbäume

In den Wohngebieten und auf den Quartiersplätzen ist, um die Solaranlagen nicht zu beeinträchtigen, die Verwendung von Bäumen mit einer Höhenentwicklung < 20 m vorgesehen.

Insbesondere den verschiedenen Solarquartieren wird über die Baumauswahl ein eigenes und unverwechselbares Erscheinungsbild gegeben, das sich z. B. aufgrund der Wuchsform, des Blüten- bzw. Fruchtschmucks oder der Herbstfärbung gründet.



Abb. 49: Rotesche



Abb. 50: Feldahorn

Folgende Baumarten sind für die einzelnen Wohnquartiere vorgesehen:

- Quartiere C/D: Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elsrijk‘)
- Quartier E: Blumenesche (*Fraxinus ornus* ‚Obelisk‘)
- Quartier F: Gleditschie (*Gleditsia triacanthos* ‚Sunburst‘)
- Quartier G: Spitzahorn (*Acer platanoides* ‚Olmstedt‘)
- Quartier H: Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*)
- Quartier I: Purpur-Erle (*Alnus spaethii*)

Auf die Verwendung von Kleinbäumen mit einer Größenerwartung von deutlich weniger als 10 m sollte verzichtet werden, um bei den zweigeschossigen Gebäuden die Proportionen zu wahren. Die Ergänzung der vorhandenen aus unterschiedlichen Baumarten zusammengesetzten Baumreihen am Vierhöfeweg sollte wegen der möglichen Solarnutzung mit unterschiedlichen Bäumen der gleichen Kategorie erfolgen.

Baumpflanzung östlicher Quartiersrand

Eine aufgelockerte Anpflanzung von Bäumen und Baumgruppen am Böschungsrand der Versickerungsmulden soll im Osten die Herstellung eines begrüneten Ortsrandes zur Landschaft ermöglichen.

Die Kombination der extensiven Grünlandflächen mit Versickerungsmulden erfordert die Verwendung von Baumarten der Weich- und Hartholzaue bzw. Erlen-Eschen-Wälder, d. h. von Bäumen mit starker Verdunstung, meist großen Blattspreiten und einem hohen Wasserverbrauch während der Vegetationsperiode.



Abb. 51: Gleditschie

E - GESTALTUNGSLITLINIEN FÜR DIE PRIVATEN BAUFELDER - BAUTYPOLOGIEN

01. BAUTYPOLOGIEN UND NUTZUNGEN

Im Waldquartier gibt es vielfältige Wohnangebote für unterschiedliche Nutzergruppen, die je nach Lage der Baufelder sehr unterschiedliche Qualitäten aufweisen. Entsprechend der Vorgaben aus dem Städtebaulichen Konzept und dem Bebauungsplan werden die Siedlungsteile und Wohnquartiere hinsichtlich der zulässigen Bautypologien, Nutzungen, Dichten und Dachformen differenziert.

Baufeldaufteilung und Grundstückszuschnitte

Die flexibel zu strukturierenden Baufelder ermöglichen eine Vielzahl unterschiedlicher Grundstückszuschnitte. Je nach Lage und Größe sind z.B. unterschiedliche Lösungen hinsichtlich der Anordnung der Baukörper, der Erschließung und der Stellplatzorganisation möglich. Das Gestaltungshandbuch stellt beispielhafte Organisationsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Teilbereiche dar und formuliert Empfehlungen zur Gestaltung der privaten Grundstücke. Die Binnenerschließung der Baufelder wird vor der Parzellierung festgelegt.

Bautypologie Siedlungsteil „Gemeinschaftsschiene“

Der Siedlungsteil **„Gemeinschaftsschiene“** wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet / WA1 ausgewiesen. Dort sind neben der Wohnnutzung ergänzende Nutzungen wie z.B. Nahversorgung, Büro, Dienstleistungen und Kindertagesstätten zulässig. Insbesondere im westlichen Eingangsbereich des Quartiers [A-West] können diese Nutzungen in entsprechenden Gebäudetypologien [Geschosswohnungsbau / offene Erdgeschoss] günstig verortet werden.

Der östliche Eingangsbereich [A-Ost] ist geeignet für Wohnnutzungen mit dem Schwerpunkt Seniorenwohnen, Mehrfamilienhäuser bzw. ergänzende Büronutzung.

Im weiteren Verlauf der Haupteerschließung [Bereich B] entstehen kompakte Gebäudetypologien wie etwa Stadtreihenhäuser, Kettenhäuser oder kleine Mehrfamilienhäuser mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung und bilden eine Raumkante.

Der Siedlungsteil „Gemeinschaftsschiene“ soll als



Abb. 52: Bautypologien + Nutzungen

Rückgrat des Waldquartiers entwickelt und daher in kompakter Bauweise mit 3 Vollgeschossen und Flachdach ausgeführt werden.

Bautypologie Siedlungsteil „Waldpark“

Der Siedlungsteil **„Waldpark“** wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet / WA2 ausgewiesen. Die Baufelder sind sehr tief und durch ihre Lage an der Natur sowie die Einbindung erhaltenswerten Baumbestands geprägt.

Während das Wohnquartier C teilweise an der Haupterschließung liegt, orientieren sich die Baufelder im Wohnquartier D zum Waldrand im Westen und Süden der Siedlung.

Durch die Form der Erschließung und die Baufeldtiefe ist die Bildung von Hofstrukturen, die um eine gemeinschaftliche Erschließungsfläche angeordnet sind, naheliegend. Aus diesem Grund sind diese Baufelder für Baugruppen besonders geeignet.

Die gute Lage mit dem charakteristischem Baumbestand und den vorhandenen Freiraumqualitäten bietet Raum für hochwertige Einfamilien- und Doppelhäuser bei 2-geschossiger Bauweise und der Möglichkeit, ein Staffelgeschoss vorzusehen.

Im Bereich Waldpark sollen die Häuser einen modernen „kubischen“ Charakter mit Flachdächern und einer hellen Fassadengestaltung erhalten, um den Ensemble-Charakter dieses Siedlungsteils zu stärken.

Bautypologie Siedlungsteil „Solarquartiere“

Der Siedlungsteil **„Solarquartiere“** umfasst insgesamt fünf eigenständige Wohnquartiere (Bereiche E-I), die um die ringförmige Haupterschließung angelegt sind. Jedes Wohnquartier wird durch einen kleinen Quartiersplatz mit charakteristischer Baumpflanzung geprägt.

Die Quartiere sind an den Außenseiten zur offenen Feld-Landschaft, an ihren Innenseiten zum Waldbestand bzw. den Landschaftsfugen orientiert.

In den Solarquartieren ist Raum für flexible Haustypologien (EFH, DH, RH) mit Sattel- oder Flachdach bei einer 2-geschossigen Bauweise und zulässigen Staffelgeschossen/Dachausbau.

Die Bebauung soll an den Außenrändern der Siedlung offen angeordnet und mit einheitlichen Dachformen gestaltet werden, um die Außenwirkung der Siedlung zu stärken [siehe auch S.46 - Dachformen].



Abb. 53: Stadtreihenhaus



Abb. 54: Einfamilienhäuser

E - GESTALTUNGSLITLINIEN FÜR DIE PRIVATEN BAUFELDER - BAUTYPOLOGIEN

02. SIEDLUNGSTEIL GEMEINSCHAFTSSCHIENE - WOHNQUARTIER A



Abb. 55: Beispielhafte Baufeldorganisation

Ziele der Quartiersentwicklung

- Schaffung eines belebten, repräsentativen und räumlich gefassten Quartierseingangs
- Ausbildung eines Quartiersplatzes mit Integration der Bestandsbäume und Bezug zu den offenen Erdgeschossen der angrenzenden Gebäude.
- Entwicklung von gemischt genutzten Gebäuden mit Büronutzungen, ergänzenden Wohnangeboten im Geschosswohnungsbau und ggf. Angeboten der Nahversorgung.

Nutzungen

- Westlicher Eingangsbereich: Büro & Dienstleistungen, ggf. ergänzende Angebote der Nahversorgung im Erdgeschoss, Geschosswohnungsbau (Apartments, Loftwohnungen)
- Östlicher Eingangsbereich: Büro & Dienstleistungen, Seniorenwohnen, Geschosswohnungsbau (Apartments, Loftwohnungen)

Bautypologie

- Westlicher Eingangsbereich: Sonderbau, Open Building / offene Erdgeschosse
- Östlicher Eingangsbereich: Sonderbau, Open Building, Geschosswohnungsbau
- Flachdach

Geschossigkeit

- III Vollgeschosse (Staffelgeschoss möglich)



Abb. 56: Seniorenwohnen



Abb. 57: Mehrfamilienhaus

SIEDLUNGSTEIL GEMEINSCHAFTSSCHIENE - WOHNQUARTIER B



Abb. 58: Beispielhafte Baufeldorganisation

Ziele der Quartiersentwicklung

- Ausbildung einer Raumkante als Rückgrat des Quartiers - Fassung des Straßenraums mit kompakten Baukörpern,
- Etablierung eines Angebots ergänzender Wohnformen und urbaner Typologien (z.B. Wohnen & Arbeiten, Stadthäuser, Apartments)
- Offene Gestaltung der Gebäudevorbereiche

Nutzungen

- Wohnen & Arbeiten (Büronutzung), Geschosswohnungsbau (Apartments), Einfamilienwohnen

Bautypologie

- Stadtreihenhäuser, Kettenhäuser, kleinteiliger Geschosswohnungsbau
- Flachdach

Geschossigkeit

- III Vollgeschosse (Staffelgeschoss möglich)



Abb. 59: Stadthaus



Abb. 60: Mehrfamilienhaus

E - GESTALTUNGSLITLINIEN FÜR DIE PRIVATEN BAUFELDER - BAUTYPOLOGIEN

03. SIEDLUNGSTEIL WALDPARK - WOHNQUARTIERE C UND D



Abb. 61: Beispielhafte Baufeldorganisation



Abb. 62: Einfamilienhaus / Flachdach



Abb. 63: Einfamilienhaus / Flachdach

Ziele der Quartiersentwicklung

- Betonung des Ensemblecharakters durch eine aufeinander abgestimmte Form- und Farbgebung der Architekturen
- Unterstützung der Entwicklung von kleinteiligen Nachbarschaften mit der Eignung für gemeinschaftliche Wohnformen / Baugruppen
- Stärkung des naturnahen Charakters der Wohnquartiere durch begrünte Gestaltung der privaten Freiflächen.

Nutzungen

- Einfamilienwohnen, Gemeinschaftliches Wohnen, Baugruppen

Bautypologie

- Einfamilien- und Doppelhäuser
- Flachdach

Geschossigkeit

- II Vollgeschosse [Staffelgeschoss möglich]



Abb. 64: Einfamilienhaus / Flachdach



Abb. 65: Doppelhaus

E - GESTALTUNGSLITLINIEN FÜR DIE PRIVATEN BAUFELDER - BAUTYPOLOGIEN

04. SIEDLUNGSTEIL SOLARQUARTIERE - WOHNQUARTIERE E-I



Abb. 66: Beispielhafte Baufeldorganisation



Abb. 67: Reihenhäuser mit Staffelgeschoss



Abb. 68: Doppelhaus / Satteldach



Abb. 69: Beispielhafte Baufeldorganisation

Ziele der Quartiersentwicklung

- Entwicklung attraktiver Wohnquartiere mit nachbarschaftlichen Qualitäten
- Schaffung eines vielfältigen Wohnangebots mit flexiblen Bautypologien
- Entwicklung attraktiver gemeinschaftlicher Freizeite mit Aufenthaltsqualitäten an den Quartiersplätzen
- Wahrung des Ensemblecharakters durch aufeinander abgestimmte Dachformen

Nutzungen

- Einfamilienwohnen

Bautypologie

- Einfamilien-, Doppel-, und Reihenhäuser
- Satteldach, Flachdach

Geschossigkeit

- II Vollgeschosse [Dachausbau / Staffelgeschoss möglich]



Abb. 70: Doppelhaus / Flachdach

F. GESTALTUNGSLEITLINIEN FÜR DIE PRIVATEN BAUFELDER - ARCHITEKTUR

GESTALTUNGSLEITLINIEN ARCHITEKTUR

Ein attraktives Wohnviertel, in dem sich die Bewohner wohlfühlen, erhält seine Qualität durch eine aufeinander abgestimmte Architektur- und Freiflächengestaltung.

Gleichzeitig soll der individuelle Charakter der verschiedenen Siedlungsteile (Gemeinschaftsschiene, Waldpark, Solarquartiere) durch die Gestaltungsvorgaben gestärkt und Raum für Individualität und Vielfalt geschaffen werden.

Die einzelnen Gebäude sollen in sich, aber auch im jeweiligen Ensemble in ihrer Bauart und Größe harmonisieren. Der Gebäudeentwurf soll einem klaren Konzept folgen, eine zeitgemäße Architektur vertreten und modernen Nutzungsanforderungen entsprechen.

Damit ein harmonisches Gesamtbild entstehen kann, formuliert das Gestaltungshandbuch Gestaltungsleitlinien, die in Form von Referenzfotos, Piktogrammen, Lageplan-Ausschnitten sowie textlichen Erläuterungen vermittelt werden:

- Verpflichtende Gestaltungsleitlinien werden privatrechtlich in den einzelnen Grundstückskaufverträgen verankert und müssen eingehalten werden. Sie sind durch ein dunkelgraues Quadrat gekennzeichnet.
- Gestaltungsleitlinien mit empfehlendem Charakter sollen als Anregungen für ein gut gestaltetes Umfeld dienen, von dem alle profitieren. Sie sind nicht verpflichtend und werden durch ein weißes Quadrat gekennzeichnet.

01. BAUKUBATUR & GLIEDERUNG

Gebäudestellung

Ein Grundgedanke des städtebaulichen Konzeptes bzgl. der Gebäudestellung ist die Ausbildung von Raumkanten zur Haupteinschließung sowie die Durchlässigkeit der Baustrukturen zu den Grün- und Freiräumen des Quartiers.

Darüber hinaus sollen die Gebäude hinsichtlich ihrer Orientierung eine günstige Ausrichtung der Freibereiche aufweisen sowie die Freibereiche der Nachbarbebauung möglichst wenig verschatten.

Die Binnengliederung der verschiedenen Baufelder wird durch die Erschließungssituation geprägt und lässt je nach Lage und Größe unterschiedliche Möglichkeiten hinsichtlich der Anordnung der Baukörper und der Stellplatzorganisation zu.

Das Gestaltungshandbuch stellt in Kapitel E anhand von Lageplanausschnitten beispielhafte Organisationsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Teilbereiche vor.

Gebäudehöhe

Gestalterisch aufeinander abgestimmte Gebäudehöhen sind für ein ruhiges Gesamtbild, die Einbindung des Quartiers in die Umgebung und die Wohnqualität aller Nachbarn von Bedeutung.

Die maximale Geschossigkeit ist im B-Plan definiert und wird für die unterschiedlichen Quartiere und Bautypologien differenziert bestimmt.

- Im Siedlungsteil „Gemeinschaftsschiene“ sind 2- 3 Vollgeschosse zulässig - hier sollen 3 Vollgeschosse realisiert werden, um einen klaren räumlichen Auftakt zu ermöglichen. Die Realisierung von Staffelgeschossen ist zulässig.
- In den Siedlungsteilen „Waldpark“ und „Solarquartiere“ sind 2 Vollgeschosse zulässig, die Realisierung von Staffelgeschossen ist möglich.



Abb. 71: Übersicht Geschosshöhen
Mit der Regelung der Gebäudehöhe soll ein hohes Maß an Wohnqualität geschaffen werden indem unerwünschte Verschattungen vermieden und Ausblicke ermöglicht werden.

- Die Sockelhöhe der Gebäude darf 0,3 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

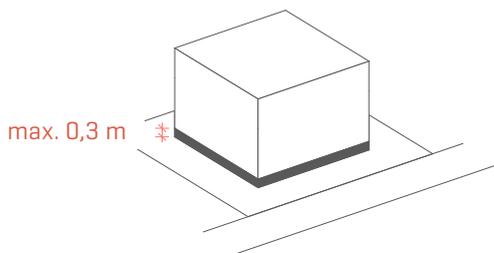


Abb. 72: Maximale Sockelhöhe

- Damit zusammenhängende Gebäude (Doppel-, Reihenhäuser) als gestalterische Einheit erscheinen, müssen sie in einheitlicher Gebäudehöhe ausgeführt werden.

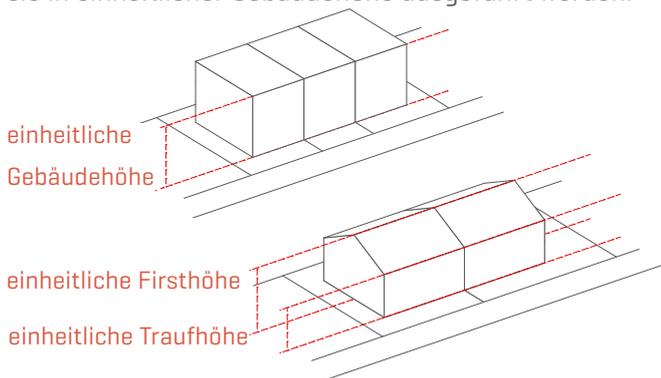


Abb. 73: Einheitliche Gebäudehöhen

Gebäudeform

Im Waldquartier entstehen unterschiedliche Siedlungsteile mit einem jeweils eigenen, charakteristischen Erscheinungsbild.

Während in den Siedlungsteilen „Gemeinschaftschiene“ und „Waldpark“ Gebäude mit kubischer Formensprache und Flachdächern entstehen, sind im Bereich der „Solarquartiere“ Haustypen mit Flach- oder Satteldach möglich.

Die Wirkung der Gebäudeform ist abhängig von der Größe und den Proportionen des Baukörpers.

- Die Gebäude sollen möglichst einfach, rechteckig und kompakt entwickelt werden, die Grundform soll klar erkennbar bleiben.

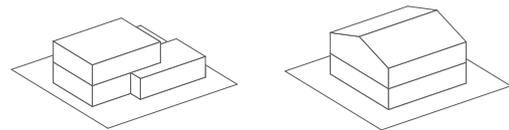


Abb. 74: positiv: einfache Grundformen

- Zergliederte und aufgelöste bzw. frei gestaltete Baukörper sind nicht erwünscht.

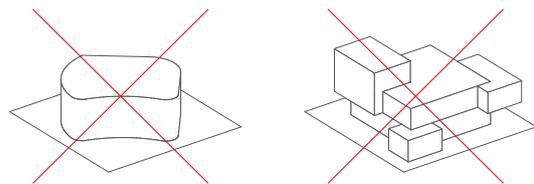


Abb. 75: negativ: frei gestaltete, zergliederte Gebäudeformen



Abb. 76: Best Practice - klare Grundform

F - GESTALTUNGSLITLINIEN FÜR DIE PRIVATEN BAUFELDER - ARCHITEKTUR

Dachformen

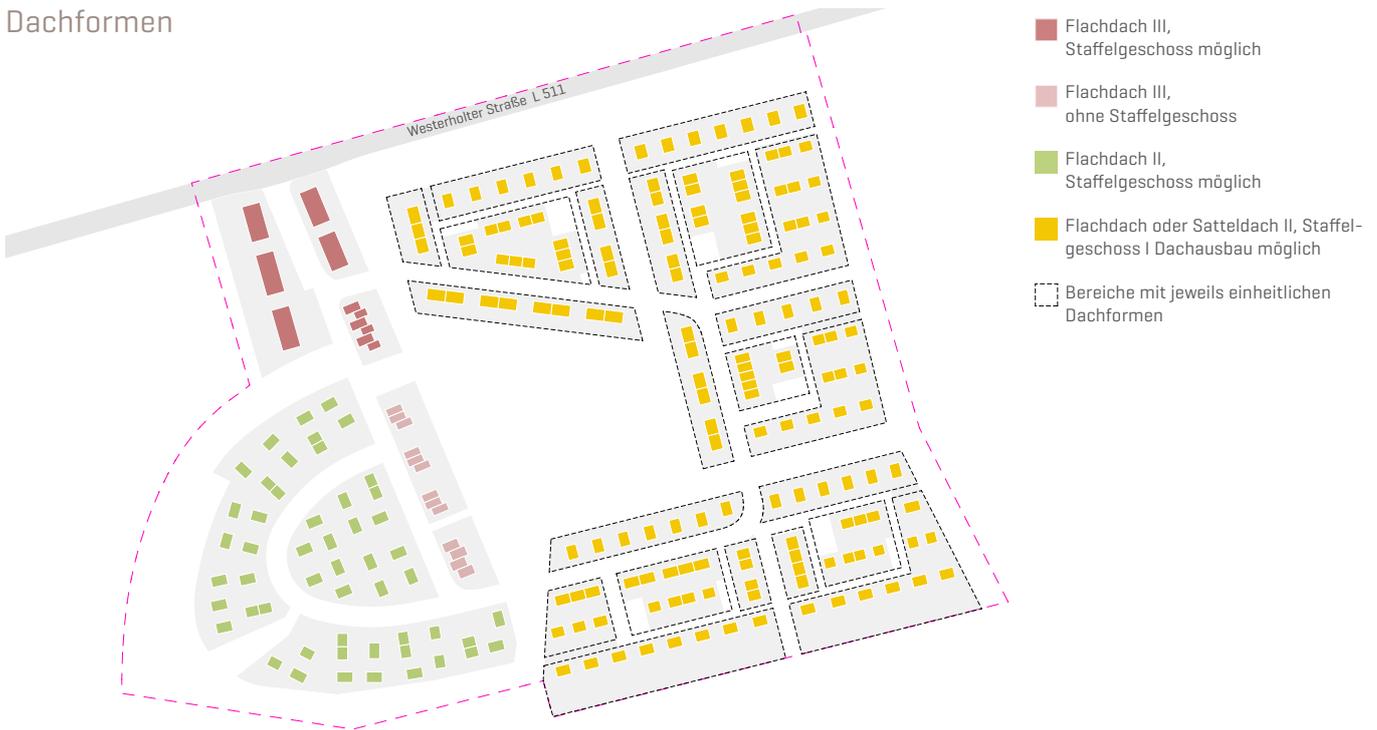


Abb. 77: Übersicht zulässige Dachformen

Zulässige Dachformen

- In den Siedlungsteilen „Gemeinschaftsschiene“ und „Waldpark“ sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

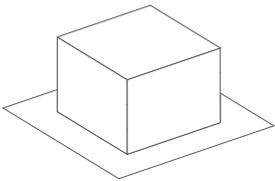


Abb. 78: Zulässige Dachformen „Gemeinschaftsschiene“, „Waldpark“

- In den „Solarquartieren“ sind Flachdächer und Satteldächer zulässig.

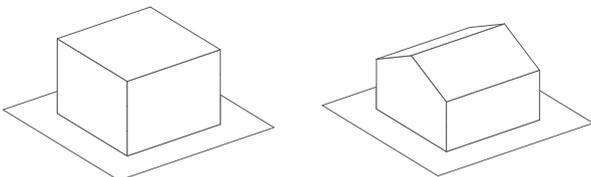


Abb. 79: Zulässige Dachformen „Solarquartiere“

- Damit in den „Solarquartieren“ eine harmonische Dachlandschaft entstehen kann, sollen auf zusammenhängenden Baufeldern gleiche Dachformen ausgebildet werden. So kann insbesondere zur Landschaft eine einheitliche Siedlungskante ausgebildet werden (siehe Abb. 79)

Nicht zulässige Dachformen

- Sonstige Dachformen, wie Pultdächer, Walmdächer, Tonnendächer und Sheddächer sind nicht zulässig.

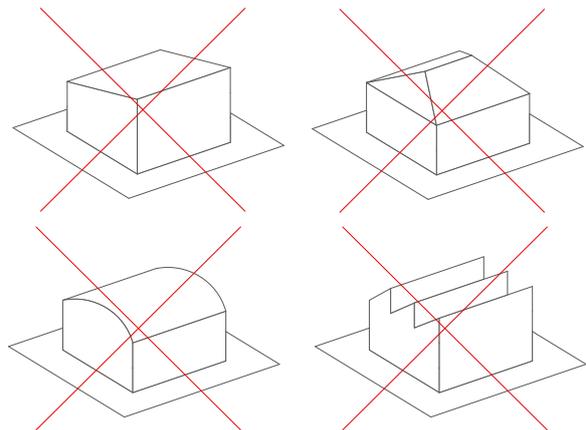


Abb. 80: Nicht zulässige Dachformen

Staffelgeschosse

Die Ausbildung von Staffelgeschossen ermöglicht die Schaffung von zusätzlicher Wohnfläche sowie die Anlage großzügiger Dachterrassen.

Durch ein Zurücksetzen gegenüber der Hauptfassade werden Nachbargebäude weniger verschattet.

- Die Fläche des Staffelgeschosses kann maximal 2/3 der Fläche der darunterliegenden Vollgeschosse einnehmen und muss gegenüber den freistehenden Außenwänden des Gebäudes allseitig um mind. 1m zurückweichen.

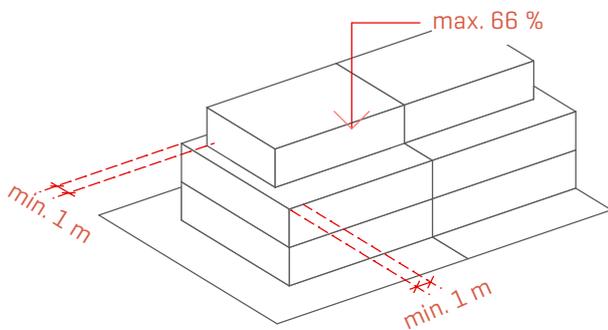


Abb. 81: Staffelgeschoss bei Flachdächern

Dachaufbauten bei Satteldächern

Der Dachausbau bei Satteldächern ist zulässig und ermöglicht die Schaffung von zusätzlicher Wohnfläche.

- Dachaufbauten müssen gegenüber der Außenwand zurückspringen.
- Deutliche Dachüberstände (> 0,25m) sind unzulässig.

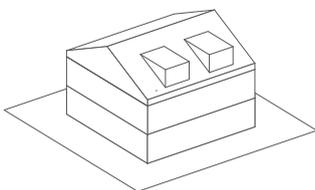


Abb. 82: Zulässige Dachaufbauten

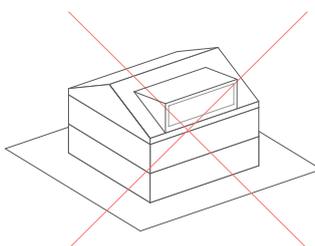


Abb. 83: Nicht zulässige Dachaufbauten

Attikahöhe

- Bei Flachdächern muss das Dach vollständig von der Attika (Oberer Wandabschluss des Flachdaches) verdeckt werden. Daher muss die Oberkante des Daches unterhalb der Oberkante der Attika liegen. Die Höhe der Attika wird auf maximal 80 Zentimeter begrenzt. Die Attikahöhe muss umlaufend die gleiche Höhe haben. Dahinter darf das Dach flach geneigt ausgebildet werden.

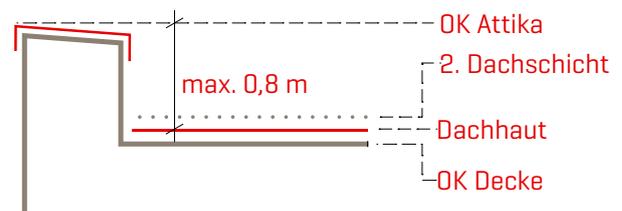


Abb. 84: Maximale Attikahöhe ab der Dachhaut

Höhe des Drempels

Bei Satteldächern hat die Höhe des Drempels Auswirkungen auf die Höhe des Gebäudes sowie die nutzbare Wohnfläche.

- Die Höhe des Drempels wird auf max. 0,5 m über der Oberkante der obersten Geschossdecke festgesetzt.

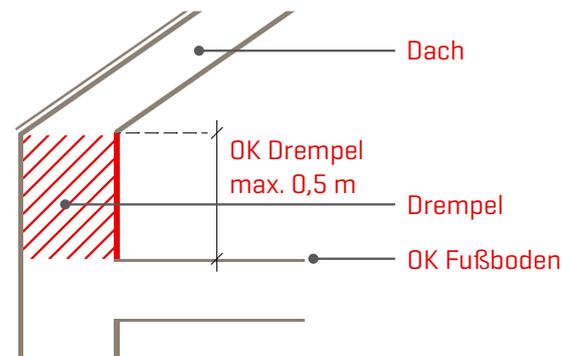


Abb. 85: Maximale Höhe des Drempels

Dachneigung

- Die Dachneigung bei Satteldächern muss sich in einem Spektrum von 30° (minimale Dachneigung) und 40° (maximale Dachneigung bei Dachausbau) bewegen.

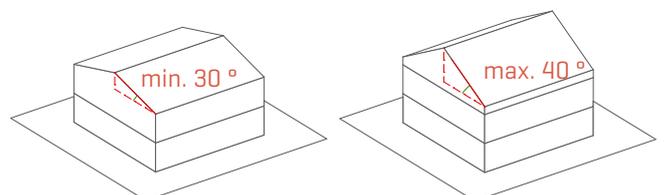


Abb. 86: Zulässige Dachneigung

F - GESTALTUNGSLEITLINIEN FÜR DIE PRIVATEN BAUFELDER - ARCHITEKTUR

02. FASSADENGESTALTUNG

Die Fassaden der einzelnen Gebäude prägen den öffentlichen Raum maßgeblich und tragen erheblich zu einem stimmigen Gesamtbild des Quartiers bei. Eine harmonische Fassadengestaltung entsteht durch ein gelungenes Zusammenspiel der verschiedenen gestaltungswirksamen Elemente. Neben der Kubatur des Gebäudes mit möglichen Vor-/Rücksprüngen, Einschnitten sowie den Gebäudefreibereichen sind die Gestaltung der Eingangsbereiche, der Fensteröffnungen sowie die Fassadenmaterialität und -Farbe zu berücksichtigen.

Charakter, Qualität und Wertigkeit der Fassaden vermitteln sich durch die verwendeten unaufdringlichen Materialien und Farben, die die klaren Architekturstrukturen unterstreichen. Geeignete Materialien und Farben werden im Folgenden aufgeführt. Individualität kommt hier durch einzelne Material- oder Farbakzente ins Spiel – sie unterstreichen die Lebendigkeit des Viertels.



Abb. 87: Best Practice - Fassadenbild



Abb. 88: Best Practice - Fassadenbild

Fassadengliederung

Das Fassadenbild der Gebäude wird maßgeblich durch die Gliederung der verschiedenen Fassadenelemente bestimmt.

- Bei der Fassadengliederung sind folgende Prinzipien zu berücksichtigen:
 - Ablesbarkeit der Orientierung: größerer Anteil an Fensterflächen bei Süd- und Westfassaden
 - Berücksichtigung von Fluchten und Achsen bei der Anordnung der Fensteröffnungen
 - Ansprechende, adressbildende Gestaltung der Eingangsbereiche mit gestalterischer Integration der notwendigen Funktionen

Die Anordnung von Einschnitten, Vor-/Rücksprüngen, Loggien und Dachterrassen soll zur Grundform des Gebäudes passen und wird bauvorhabenbezogen beurteilt.

Nicht gewünschte Fassadenelemente

- Historisierende Elemente, wie z.B. Sprossenfenster, klassizistische Säulen, künstliche Materialnachbildungen etc. sollen nicht verwendet werden.

Materialien

- Helle und homogene Fassadenmaterialien sollen den Anspruch an eine moderne, zeitgemäße Architektur unterstützen und eine offene Atmosphäre vermitteln. Das Hauptmaterial der Fassade (80% der Fassadenfläche) muss in folgenden Materialien ausgeführt werden:

- Putz
- helles Verblendmauerwerk
- heller Naturstein
- Sichtbeton

- Ein kleiner Teil der Fassade (20% der Fassadenfläche) kann zur Akzentuierung der Gebäude in anderen Materialien ausgeführt werden. Geeignet sind:

- Verblendmauerwerk
- Dekor- und Modellierputze
- homogene Rauputze
- Glas (ohne Anrechnung der Fenster in den restlichen Fassadenflächen)
- Holz, Holzwerkstoffe
- Sichtbeton

- Glas sollte vorwiegend transparent und farblos ausgeführt werden. Größere Stahl-Glas-Konstruktionen und Metalle sollten nur untergeordnet eingesetzt werden.

Verarbeitung

- Auf eine qualitativ hochwertige Verarbeitung der Fassadenmaterialien wird Wert gelegt.

Farbe

Bei der Fassadengestaltung wird auf die Verwendung heller sowie aufeinander abgestimmter Farben Wert gelegt.

- In den Quartieren „Gemeinschaftsschiene“ und „Waldpark“ soll die Auswahl heller Farbtöne mit Weiß als Leitfarbe und einem Remissionswert zwischen 85 und 100 die gewünschte Ensemble-Wirkung des Quartiers unterstreichen.

- In den „Solarquartieren“ umfasst das Farbspektrum weiße bis hellgraue Farbtöne mit einem Remissionswert zwischen 75 und 100.

- Großflächig angelegte, grelle Farbgebungen werden ausgeschlossen. Einzelne Farbakzente (Abweichungen vom vorgegebenen Farbspektrum) sind möglich, solange sie maximal 20 Prozent der einzelnen Fassadenflächen einnehmen.

Fenster

Die Gestaltung der Fenster prägt in hohem Maße das Erscheinungsbild der Fassade. Die Fenster sollen daher in grau/anthrazit oder weiß ausgeführt und farblich auf den Hauptbaukörper abgestimmt werden



Abb. 89: Verblendmauerwerk



Abb. 90: homogener Rauputz



Abb. 91: Holz, Holzwerkstoff

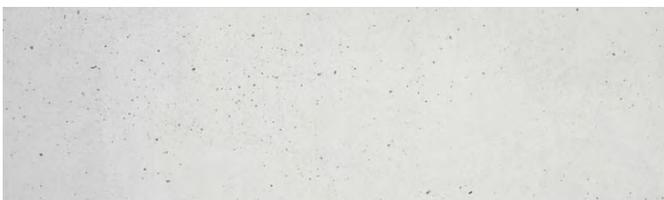


Abb. 92: Sichtbeton



Abb. 93: Best Practice - Fassadenbild



Abb. 94: Best Practice - Fassadenbild

F - GESTALTUNGSLITLINIEN FÜR DIE PRIVATEN BAUFELDER - ARCHITEKTUR

03. DACHDECKUNG

Die Dachlandschaft ist ein wichtiges qualitäts- und gestaltbildendes Element. Als fünfte Fassade ist die Gestaltung des Daches mit der gleichen Wichtigkeit zu behandeln wie die Ausbildung der übrigen Fassaden.

Materialität und Farbe

- Flachdächer (mit Ausnahme der Dachterrassen) müssen begrünt oder bekieset werden.
 - Aus stadtklimatischen Gründen wird die Ausführung als Gründach empfohlen, idealerweise in Kombination mit Solarkollektoren.
- Als alternative Ausführung sind Kiesdächer möglich, sie sind jedoch stadtklimatisch nachteilig zu bewerten und daher möglichst wenig einzusetzen.
- Bei Satteldächern müssen Dachmaterialien in gedeckten Farben verwendet werden.
- Die Farbe der Dachdeckung soll mit der Farbgestaltung der Fassade harmonisieren. Es sind Farbtöne aus dem Farbspektrum schwarz bis antrazit-grau zulässig. Hochglänzende Materialien sind unzulässig.



Abb. 95: Ziegel, Flachpfanne, schwarz matt



Abb. 96: Ziegel, Flachpfanne, anthrazit matt



Abb. 97: Dachdeckung Schiefer, schwarz

Solarkollektoren + technische Aufbauten

- Bei Flachdächern sollen Solarkollektoren und technische Aufbauten so installiert bzw. montiert werden, dass ihre Oberkante maximal bis zur Oberkante der Attika [OK Attika] reicht.
- Wenn das nicht möglich ist, sollen sie in der Dachmitte aufgestellt werden, damit sie aus dem Sichtfeld rücken.
- Eine senkrechte Aufstellung der Module ist nicht zulässig.

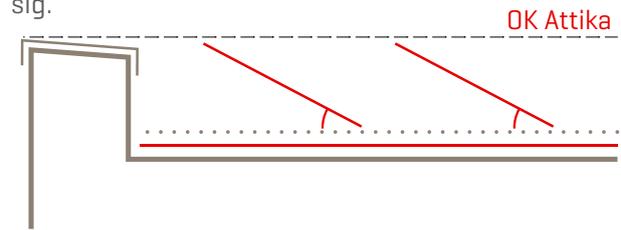


Abb. 98: Verortung Solarkollektoren und technische Aufbauten

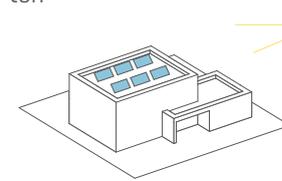


Abb. 99: Positiv - Photovoltaik / Flachdach

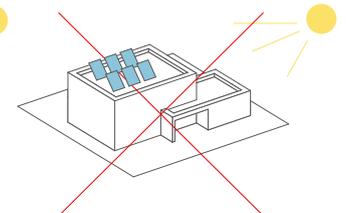


Abb. 102: Negativ - Photovoltaik / Flachdach

- Bei Satteldächern sollen die Solarkollektoren möglichst geordnet auf dem Dach platziert und im Rahmen der Dachflächengestaltung mit den Öffnungen der Dachfenster abgestimmt werden.
- Aufgestellte Photovoltaik-Anlagen, die einen anderen Neigungswinkel als den der Dachneigung aufweisen, sind nicht erwünscht.

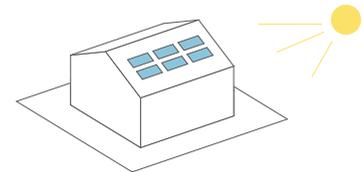


Abb. 100: Positiv - Photovoltaik / Satteldach

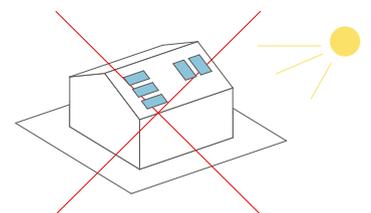


Abb. 101: Negativ - Photovoltaik / Satteldach

Dachbegrünung

Durch eine Dachbegrünung fügt sich das Gebäude stimmig in die Umgebung ein. Zudem steigert ein Gründach die Wohnqualität, das Raumklima und die Ökobilanz. Dachbegrünungen sind vor allem bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern sinnvoll und gut umsetzbar.

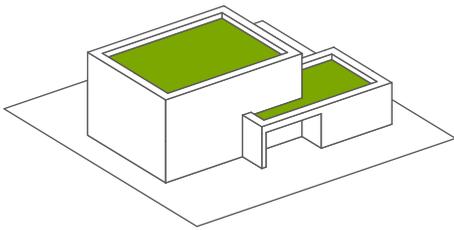


Abb. 103: Dachbegrünung

Es wird unterschieden zwischen einer extensiven und einer intensiven Dachbegrünung. Beide verfügen grundsätzlich über die gleichen Eigenschaften. Die intensive Dachbegrünung hat einen erhöhten Pflegeaufwand gegenüber der extensiven Dachbegrünung, entschädigt für diesen Aufwand aber durch zusätzliche Vorteile.

Dachbegrünungen verfügen über viele Vorteile:

- Schutz der Dachhaut vor UV-Strahlung, Hitze, Kälte und Hagelschlag
- Vermeidung von Versiegelung und Schaffung eines neuen Lebensraums für Pflanzen und Tiere
- Rückhalt von Niederschlagswasser
- Wärmeschutz und Senkung der Kosten für Heizung und Kühlung
- Verbesserung der Schalldämmung
- Extensivdach: Verbesserung der Lufthygiene durch Staubbindung und des Kleinklimas durch Verdunstung.



Abb. 104: Extensive Dachbegrünung



Abb. 105: Solarkollektoren auf einem Satteldach



Abb. 106: Solarkollektoren auf einem Gründach



Abb. 107: Solarkollektoren auf einem Flachdach

04. GARAGEN, CARPORTS

Garagen und Carports sollen eine gestalterische Einheit mit dem Hauptgebäude und den weiteren Nebenanlagen bilden. Sie sind bereits beim Entwurf des Hauptgebäudes mitzuplanen.

- Damit Garagen und Carports nicht das Erscheinungsbild der Straßenräume dominieren, ist eine Integration in das Gebäude bzw. eine Verortung seitlich des Gebäudes [Bauwich] günstig [siehe Abb. 111, 112].

Auf diese Weise kann die Zufahrt zur Garage als Stellplatzfläche für einen weiteren PKW dienen.

An Ecksituationen mit HAUPTerschließungsstraßen sollten Garagen und Carports jedoch vermieden werden.

- Garagen und Carports sind bezüglich Farbe und Materialität den übrigen Fassadenelementen anzugleichen und auf die Gestaltung des Gebäudes abzustimmen.

- Garagen und Carports, die aneinander grenzen, sollen aufeinander abgestimmt gestaltet werden, um an der städtebaulichen Kante zum öffentlichen Raum ein harmonisches Bild zu erzielen [Material, Konstruktion, Flachdach].

- Flachdächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.



Abb. 108: Geeigneter Bereich für die Verortung von Garagen, Carports, Stellplätzen - Beispielhafte Darstellung



Abb. 109: Integrierte Garage - Beispielhafte Darstellung

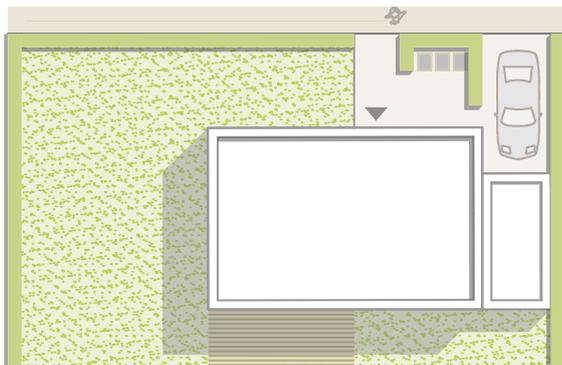


Abb. 110: Garage im Bauwich - Beispielhafte Darstellung



Abb. 111: Best Practice - Fortführung der Materialität



Abb. 112: Gebäude mit Carport

05. NEBENANLAGEN

Nebenanlagen befinden sich häufig im Vorgarten- und Eingangsbereich der Hauptgebäude und tragen deutlich zur Adressbildung bei. Gleichzeitig haben sie durch ihre Lage unmittelbaren Einfluss auf das direkte Wohnumfeld und sind daher sorgfältig zu gestalten.

Nebenanlagen dienen insbesondere der Unterbringung von Gartengeräten, Gartenmöbeln, Fahrrädern, Sportgeräten sowie von Abfallbehältern.

- Um den hochwertigen Charakter der Außenbereiche zu stärken, ist es wichtig, die Nebenanlagen in Abstimmung mit den Einfriedungen bzw. dem Hauptgebäude zu planen und nach Möglichkeit in diese bzw. in das Gebäude zu integrieren. Im besten Fall wird der Standort für die Nebenanlagen bereits im Entwurf mitgeplant.
- Damit sich die Nebenanlagen gut in das Gesamtbild integrieren können, sollen sie zurückhaltend gestaltet werden.
Geeignete Materialien für Nebenanlagen sind Holz (Holzplatten oder Holzlatten), Metall, Sichtbeton oder verputztes Mauerwerk.
- Für die Gestaltung nicht geeignet sind stark reflektierende Materialien, Kunststoffe sowie grelle Farben.



Abb. 113: Fahrradschuppen aus Holz und Metall



Abb. 114: Geräteschuppen aus Holz

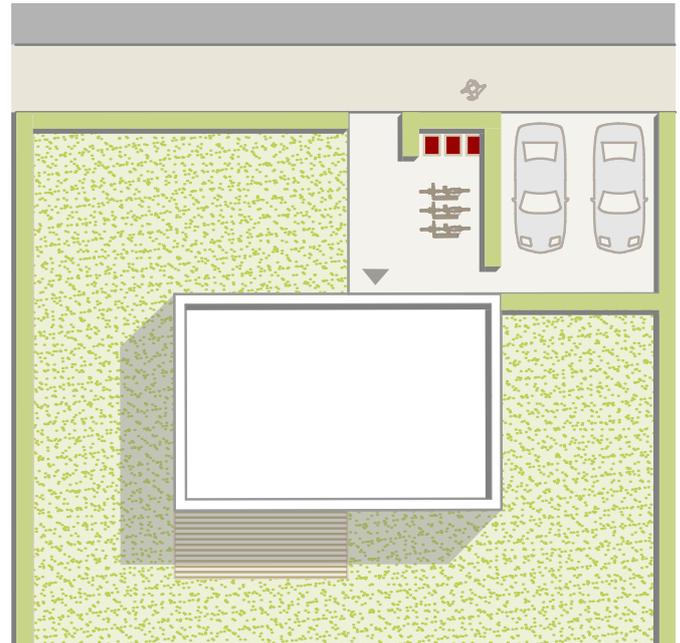


Abb. 115: Einfriedung von Müllbehältern durch Hecken / Beispielhafte Darstellung

Abfall, -Wertstoffbehälter

- Der Standort für die Abfallbehälter bzw. die Abfallbehälter-Einfriedung ist so zu wählen, dass er sich in das Erscheinungsbild des Quartiers integriert, keine Geruchsprobleme für das Wohngebäude verursacht und gut erreichbar ist.
Da Abfallbehälter das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes beeinträchtigen, sollen sie entweder mittels Hecken [siehe Abb. 117 und 118] oder durch eine Einhausung aus dem Blickfeld genommen werden.
Für die Einhausung sind natürliche Materialien entsprechend der Materialempfehlungen für die Nebenanlagen geeignet.



Abb. 116: Einfriedung von Abfallbehältern durch Hecken

F - GESTALTUNGSLITLINIEN FÜR DIE PRIVATEN BAUFELDER - ARCHITEKTUR

06. ZUSÄTZLICHE BAUTEILE

Unter zusätzlichen Bauteilen werden die Bauteile zusammengefasst, die nicht unmittelbar dem Baukörper zuzuordnen sind. Sie verändern das Gesamtbild des Gebäudes entscheidend. Zu diesen zusätzlichen Bauteilen zählen beispielsweise Balkone, Terrassen und Vordächer, aber auch Markisen, Sonnenschutzanlagen, Rollos und Parabolantennen.

Parabolantennen

■ Parabolantennen [Satellitenschüsseln] sind schwer in das Gesamtbild des Gebäudes integrierbar. Aus diesem Grund ist ihre Montage nur auf dem Dach des Hauptbaukörpers gestattet.

Bei Flachdächern kann die Parabolantenne entweder direkt an der Innenseite der Attika oder auf der Dachfläche montiert werden. Für die Montagemöglichkeiten gibt es folgende Rahmenbedingungen, die zu beachten sind:

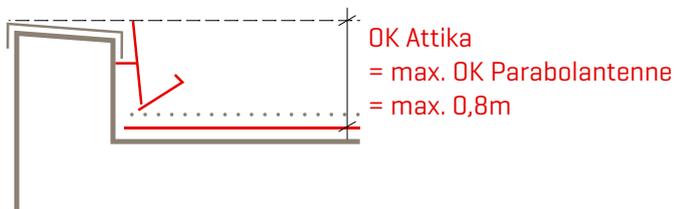


Abb. 117: Montage an der Innenseite der Attika

□ Bei der Montage auf der Innenseite der Attika soll die Parabolantenne unterhalb der Attikaoberkante [OK Attika] platziert werden [Abb. x].

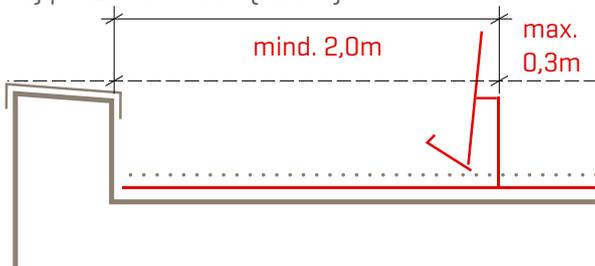


Abb. 118: Montage auf der Dachfläche

□ Bei der Montage auf der Dachfläche soll die Antenne einen Abstand von zwei Metern zur Innenseite der Attika aufweisen. Dabei soll die Oberkante der Parabolantenne die Attika um maximal 30 cm überschreiten [Abb. 120].

Weitere Fassadenelemente

Folgende Objekte sind hinsichtlich der verwendeten Formen, Farben und Materialien den übrigen Fassadenelementen anzugleichen, damit sie in der Fassade eine untergeordnete Wirkung erhalten: :

- Markisen, Sonnenschutzanlagen und Rollos,
- Vordächer,
- Balkone und Terrassen,
- angebaute oder vorgehängte Bauteile,
- Briefkästen und Beleuchtung



Abb. 119: Best practice - integrierter Briefkasten



Abb. 120: Best practice - angebaute Pergola

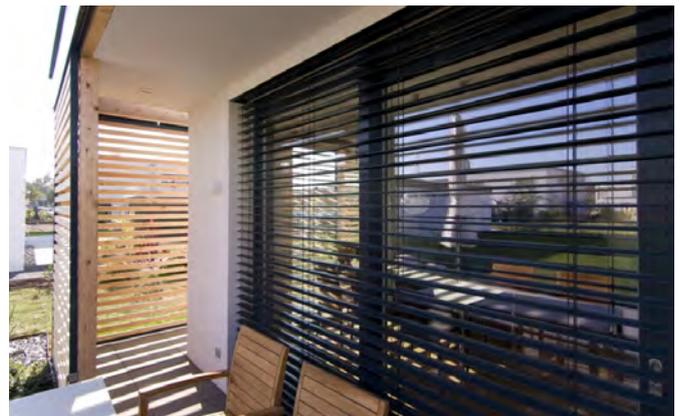


Abb. 121: Best practice - integrierter Sonnenschutz

Wärmepumpen und Klimaanlage

- Bei der Aufstellung von Luftwärmepumpen in den Außenbereichen der Gebäude ist darauf zu achten, dass es nicht zu akustischen Beeinträchtigungen für das eigene und die Nachbargrundstücke kommt.
- Darüber hinaus sollen die Lüftungsanlagen so aufgestellt werden, dass Sie das Gesamtbild nicht beeinträchtigen und sich möglichst nicht unmittelbar im Sichtfeld des öffentlichen Raums befinden.
- Bei einer Aufstellung der Luft-Wärmepumpe zur Straße ist daher ein Sichtschutz durch Hecken bzw. Einfassungen vorzusehen (siehe Abb. 125).
Wenn Mülltonnenstellplätze aus Gestaltungsgründen mit einem Sichtschutz abgegrenzt werden, kann das Außengerät in diese Abgrenzung mit einbezogen werden (siehe Abb. 124).

- Wenn eine Aufstellung an den Gebäudeseiten bzw. im rückwärtigen Gebäudebereich vorgesehen wird, so ist darauf zu achten, dass die Geräte nicht zu nahe an den privaten Freibereichen montiert werden und möglichst durch Hecken bzw. Einfassungen verdeckt werden (siehe Abb. 126, 127).
- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen soll in Bodennähe erfolgen; die Montage auf bzw. über Garagendächern ist nicht erwünscht.

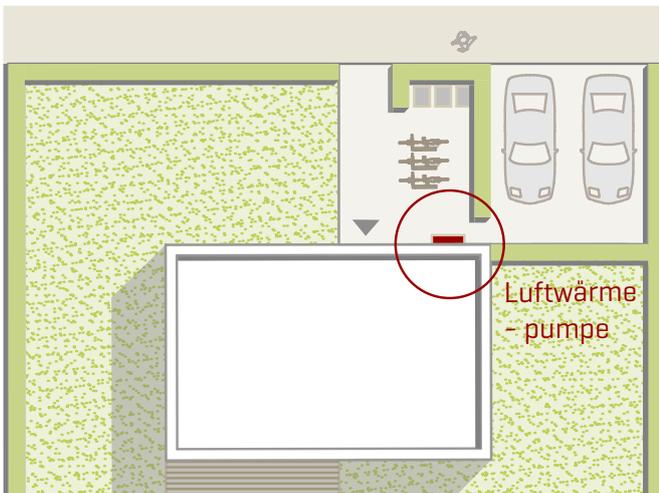


Abb. 122: Luftwärmepumpe - Aufstellung zur Straße



Abb. 124: Luftwärmepumpe - seitliche Aufstellung



Abb. 123: Best Practice - Aufstellung zur Straße



Abb. 125: Best Practice - seitliche Aufstellung hinter Hecke

G. GESTALTUNGSLEITLINIEN FÜR DIE PRIVATEN BAUFELDER - FREIFLÄCHEN

GESTALTUNGSLEITLINIEN FREIFLÄCHEN

Die privaten Freiflächen prägen den Charakter des Waldquartiers maßgeblich. Bei sorgfältiger Gestaltung wird der private Außenraum zu einer wertvollen Ergänzung des Wohnraumes und schafft qualitätvolle private Rückzugsräume sowie Orte für die nachbarschaftliche Begegnung.

Insbesondere die einsehbaren Übergänge der privaten Baufelder zum öffentlichen Raum erfordern hinsichtlich ihrer Gestaltung viel Aufmerksamkeit.

Befestigte Gebäudevorbereiche, Vorgärten sowie Flächen, auf denen die privaten Stellplätze organisiert werden, sollen daher ansprechend und freundlich gestaltet werden.

01. PRIVATE VORGÄRTEN

Der Bereich der privaten Vorgärten erstreckt sich von der vorderen Grundstücksgrenze bis zur Vorderkante des Gebäudes.

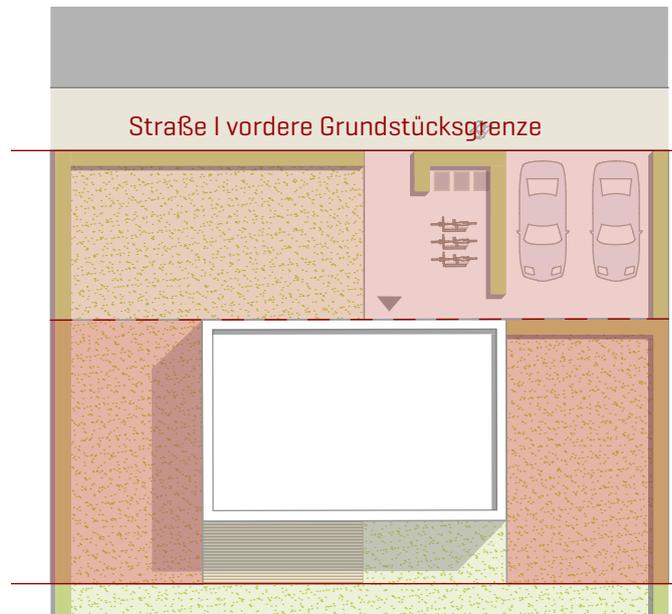


Abb. 127: Definition der Vorgartenzone / Beispielhafte Darstellung

- Die privaten Vorgärten haben unmittelbaren Bezug zum Straßenraum und dienen der Adressbildung der Gebäude - sie sollen daher ansprechend und repräsentativ gestaltet werden.

Für eine gelungene Vorgartengestaltung ist die sorgfältige Auswahl der verwendeten Materialien ebenso zu bedenken, wie deren Wechselwirkung und das Zusammenspiel mit der Bepflanzung.



Abb. 126: Privater Garten mit Rasenfläche



Abb. 128: Best- Practice - Offene Vorgartenzone

□ Die privaten Vorgartenbereiche sollen einen möglichst hohen Grünanteil aufweisen, um den Gartencharakter der Siedlung zu betonen und das Siedlungsklima zu verbessern. Die versiegelten Flächen sollten daher auf die Flächen beschränkt bleiben, die zur Erschließung notwendig sind. Großflächige Kies und Schotterflächen sind zu vermeiden.

■ Eine Nutzung der Vorgärten als Lager- und Abstellfläche ist nicht zulässig.

Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sind möglich und werden unter „G 03. Einfriedungen“ erläutert.

Hinsichtlich der Gestaltung der Vorgartenbereiche stehen den Eigentümern viele Möglichkeiten offen, hier werden einige Beispiele anhand von Referenzfotos aufgezeigt.

Eine Auswahl mit geeigneten Pflanzvorschlägen für die Vorgärten wird auf Seite 60 vorgestellt.



Abb. 129: Blühender Vorgarten



Abb. 130: Begrünter Vorgarten

02. PRIVATE GÄRTEN

Der Bereich der privaten Gärten erstreckt sich von der Vorderkante des Gebäudes bis zur hinteren Grundstücksgrenze. In dem Bereich seitlich des Gebäudes sind Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

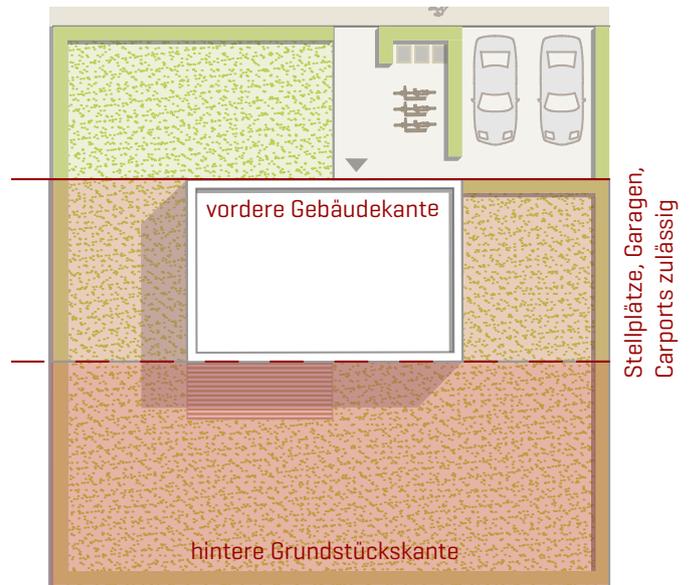


Abb. 131: Definition der Gartenzone / Beispielhafte Darstellung

Die privaten Gärten können nach den individuellen Wünschen der Bewohner gestaltet werden.

□ Empfehlenswert ist bei der Gartengestaltung, den Anteil der versiegelten Flächen möglichst gering zu halten sowie Flächen für die Versickerung in das Gartenkonzept zu integrieren. Bei der Auswahl der Pflanzen wird empfohlen, auf standortgerechte und ortstypische Gewächse zurückzugreifen.



Abb. 132: Privater Garten mit integrierter Retention

G - GESTALTUNGSLEITLINIEN FÜR DIE PRIVATEN BAUFELDER - FREIFLÄCHEN

03. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen dienen der Sicherheit und Privatsphäre der Bewohner und sind daher als ein Teil der Freianlagen der privaten Grundstücke zulässig.

Da sie das Erscheinungsbild des Quartiers und insbesondere des Straßenraums wesentlich beeinflussen, müssen sie gestalterisch ein einheitliches Bild vermitteln und auf den jeweiligen Charakter ihrer Umgebung angepasst werden.

Einfriedungen Quartierseingang, -platz

- Der Quartierseingang soll einen repräsentativen und einladenden Eindruck vermitteln.

Daher sollen die Gebäudevorbereiche in dem Bereich von der Westerholter Straße bis zum Quartiersplatz offen gestaltet werden und keine Einfriedungen aufweisen.

Gestaltung Gebäudevorbereiche

- offene Gebäudevorbereiche ohne Einfriedungen
- offene/transparente Erdgeschosszone

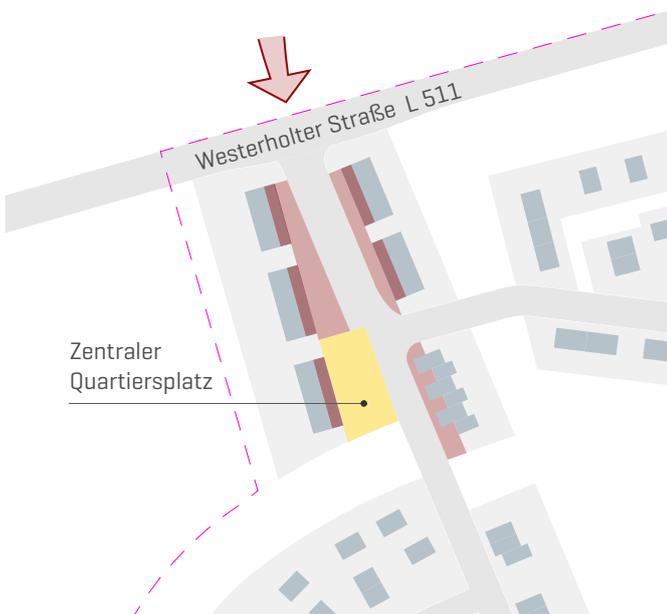


Abb. 133: Gestaltung Gebäudevorbereiche / Quartierseingang

Höhe der Einfriedungen

Damit der offene Charakter des Waldquartiers gestärkt wird, gibt es Einschränkungen bzgl. der zulässigen Höhe der Einfriedungen:

- Die maximale Höhe der Einfriedungen darf 1,20m nicht überschreiten.

Zum Schutz der Freisitze gegen Einsicht sind parallel zu den seitlichen Grundstücksgrenzen Einfriedungen in einer Höhe bis 2,00m und einer Tiefe bis 3m zulässig.

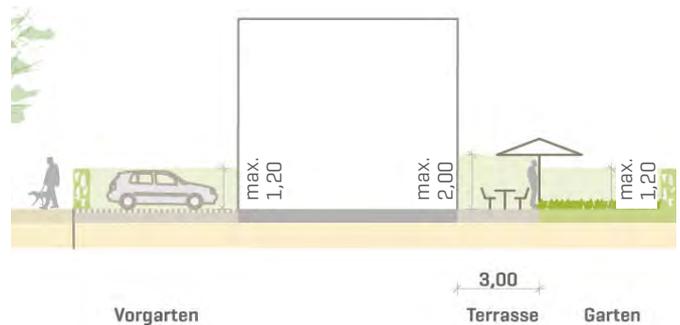


Abb. 134: Zulässige Höhe der Einfriedungen

Art der Einfriedungen

- Um einen natürlichen und lebendigen Eindruck zu vermitteln, sollen die Einfriedungen als Schnitthecken oder in einer Kombination aus Schnitthecken und integrierten Zäunen ausgeführt werden. Zäune sollen jedoch straßenseitig nicht erkennbar sein. Die Tore sind mit der übrigen Einfriedung harmonisch abzustimmen.

- Unzulässig sind im Bereich des Vorgartens:

- Fertig- Drahtzäune, nicht in eine Hecke integriert (z.B. Maschendrahtzaun, Gittermattenzaun, etc.)
- Fertig- Holzzäune (z.B. Jägerzaun, ...)
- Sichtschutz- Zäune
- L- Stein- Wände
- Betonzäune



Abb. 135: Best Practice - Hecke mit integriertem Zaun

Strauchartige Heckenpflanzungen

Auf einigen Grundstücken sind private strauchartige Heckenpflanzungen vorgesehen, um den Übergang zum öffentlichen Raum bzw. zum Landschaftsraum ansprechend zu gestalten.

- Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans ist im Nordwesten [A] zur Abgrenzung des Quartiers Gemeinschaftsschiene eine private Anpflanzung in Form einer zweireihigen strauchartigen Hecke in Verbindung mit einer Baumreihe vorgesehen. Dabei sollte der vorhandene Baumbestand berücksichtigt werden.

- Im Quartier Waldpark [C] ist zu den entlang der Straße verlaufenden Versickerungsflächen eine private Anpflanzung in Form einer 1-2 reihigen, strauchartigen Hecke vorzusehen.

- Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze [E, F] ist auf den privaten Grundstücken eine 5 m breite Hecke aus Laubgehölzen in 2 Reihen als Abgrenzung zum Landschaftsraum festgesetzt.

Pflanzempfehlungen für geeignete Heckenpflanzungen werden auf Seite 60 vorgestellt.



Abb. 136: Verortung strauchartige Heckenpflanzungen



Abb. 137: Best Practice - Hecke [Hainbuche]



Abb. 138: Strauchartige Heckenpflanzung, Weißdorn

G - GESTALTUNGSLEITLINIEN FÜR DIE PRIVATEN BAUFELDER - FREIFLÄCHEN

04. PFLANZEMPFEHLUNGEN FÜR DIE PRIVATEN FREIFLÄCHEN

Staudenpflanzungen

Stauden bieten viele Möglichkeiten, robuste, saisonal wandelbare Pflanzungen zu gestalten, ohne dabei einen hohen Pflegeaufwand zu verursachen. Die Palette reicht dabei von immergrünen Bodendeckern über filigrane Staudengräser bis hin zu unermüdlichen Dauerblühern.

Nachfolgend werden geeignete Staudenmischpflanzungen vorgestellt [aus Staudenmischpflanzungen, aid infodienst Ernährung, Landwirtschaft Verbraucherschutz e.V. Bonn, ISBN 978-3-8308-0975-3]:

- Blütenschleier, Blütenwoge
- Präriemorgen [mind. 20m² Fläche]
- Blütenmosaik [5-20m² Fläche]
- Sommerwind [mind. 30m² Fläche]
- Indian Sunset [ab 30m² Fläche]
- Präriesommer [ab 20m² Fläche]
- Sommernachtstraum [ab 30m² Fläche]
- Pink Paradise [ab 30 m² Fläche]
- Exotischer Blütenwandel
- Thüringer Blütensaum
- Bernburgs exotischer Blütensaum

Schnitthecken

Folgende Heckenpflanzungen sind schnittverträglich und eignen sich auch in Kombination mit einer integrierten Zaunanlage:

- Hainbuche [Carpinus betulus]
- Rotbuche [Fagus sylvatica]
- Blutbuche [Fagus sylvatica f. purpurea]
- Liguster [Ligustrum vulgare]
- Eibe [Taxus baccata]
- Acer campestre [Feldahorn]

Strauchartige Heckenpflanzungen

Als strauchartige Heckenpflanzungen kommen einheimische und standortgerechte Gehölze in Frage, z.B.:

- Hartriegel [Cornus mas]
- Roter Hartriegel [Cornus sanguinea]
- Weißdorn [Crataegus monogyna]
- Stechhülse [Ilex aquifolium]
- Hundsrose [Rosa canina]
- Weinrose [Rosa rubiginosa]



Abb. 139: Staudenpflanze



Abb. 140: Best Practice - Hecke [Hainbuche / Feldahorn]

05. HOFFLÄCHEN, ZUFAHRTEN, STELLPLÄTZE

Hofflächen und private Stellplätze grenzen unmittelbar an den öffentlichen Raum und sind daher ansprechend zu gestalten und auf die Gestaltung der Verkehrs- und Gehwege abzustimmen.

Geeignete Materialien

- Aus ökologischen Gründen soll der Anteil versiegelter Flächen möglichst gering gehalten werden. Daher sind überwiegend wasserdurchlässige Materialien wie z.B. versickerungsfähiges Pflaster, Fugenssteine oder Rasengittersteine zu verwenden.
- Für befestigte Flächen eignen sich Beton- oder Natursteinpflaster mit versickerungsfähigen Fugen und rechteckigen Formaten. Damit die Pflasterfarbe mit dem angrenzenden Gehweg harmonisiert, sollten hell bis dunkelgraue Farbtöne gewählt werden.
- Bunte Pflasterfarben (z.B. rot, gelb) sind nicht zulässig.
- Durch die Verwendung von Rasengittersteinen bzw. Rasenfugenpflaster mit besonders hohem Fugenanteil kann mittels einer Raseneinsaat ein durchgrüntes Erscheinungsbild der Hof- und Stellplatzflächen entstehen.

Die „Best Practice Beispiele“ zeigen gute Lösungen und sollen als Anregungen dienen (vgl. Abb. 143, 145).



Abb. 141: Best Practice – repräsentativer Vorbereich

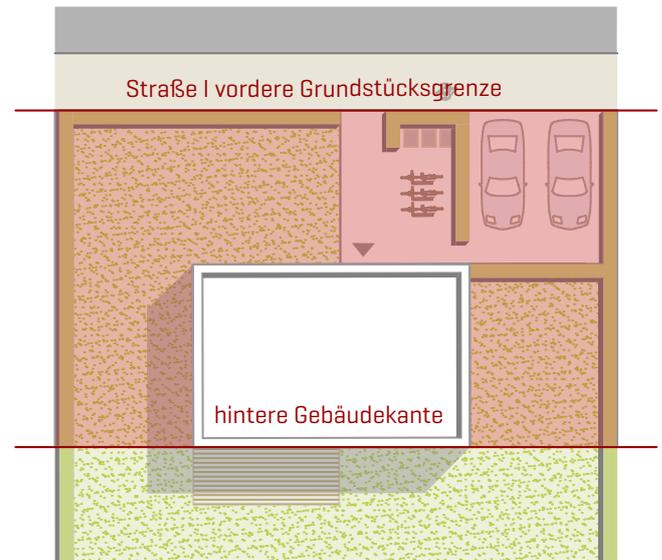


Abb. 142: Verortung von Hofflächen, Zufahrten, Stellplätzen – Beispielhafte Darstellung



Abb. 143: Best Practice – Rasen mit gepflasterten Plattenstreifen

G - GESTALTUNGSLEITLINIEN FÜR DIE PRIVATEN BAUFELDER - FREIFLÄCHEN

06. VERSICKERUNG VON REGENWASSER

In den Quartieren weisen die Böden trotz der örtlichen Nähe zueinander unterschiedliche Versickerungseigenschaften auf. Im Randbereich des Wohngebietes entlang der Westerholter Straße ist eine Versickerung auf privaten Grundstücken nicht zulässig. Hier wird das Niederschlagswasser über öffentliche Entwässerungssysteme gesammelt und später versickert. In anderen Bereichen muss das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Sollte dies begründet nicht möglich sein, kann das Niederschlagswasser auch über das öffentliche Entwässerungssystem abgeleitet werden.

Im Rahmen des Gestaltungshandbuchs werden verschiedene auch miteinander kombinierbare Möglichkeiten der Versickerung auf dem eigenen Grundstück vorgestellt. Die Anwendung und die Kombination der Versickerungsanlagen sind abhängig von den Boden- und Platzverhältnissen auf den privaten Grundstücken. Eine Versickerung über Sickerschächte ist jedoch aus geologischen Gründen generell ausgeschlossen.

Flächenversickerung

Die Flächenversickerung ist das einfachste Prinzip der Versickerungsanlage. Hierbei werden die Regenabflüsse auf eine gut durchlässige Fläche geleitet, auf der sie versickern. Eine Zwischenspeicherung wie bei der Mulde gibt es nicht. Die Flächenversickerung ist ein geeignetes Verfahren, wenn genügend ebene Freifläche zur Verfügung steht und der Boden eine gute bis sehr gute Wasserdurchlässigkeit aufweist.

Muldenversickerung

Versickerungsmulden werden eingesetzt wenn eine reine Versickerungsfläche die eingeleiteten Wassermengen nicht aufnehmen kann. Sie stellen eine Art „Wanne“ im Boden dar. Durch Aushub innerhalb einer Fläche, wird eine Mulde geschaffen, die zusätzliches Wasser speichern kann. Durch diesen sogenannten Wassereinstau wird dem Boden die Möglichkeit gegeben, über die Zeit mehr Niederschlag zu versickern.

Ein wichtiges Element dieser Versickerungsanlage ist die belebte Bodenzone. Sie besteht aus einem hu-

mosen Oberboden, der mit regionstypischen Gräsern bepflanzt wird. In ihr werden Stoffe, die das Grundwasser belasten könnten, aufgehalten und vom Wasser abgeschieden. Allgemein gilt der Grundsatz, je größer die Fläche der belebten Bodenzone, bezogen auf den zu versickernden Niederschlag, desto besser die Reinigungswirkung. Die folgende Grafik zeigt den schematischen Aufbau einer Versickerungsmulde.

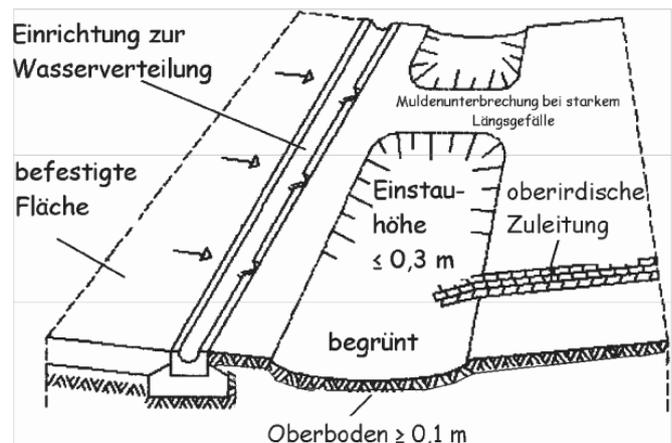


Abb. 144: Muldenversickerung nach DWA-A 138

Bei der Flächen- und Muldenversickerung erfolgt die Einleitung in das Grundwasser ohne technische Einrichtungen über die belebte Bodenzone. Dies erfordert einen relativ großen Flächenbedarf, stellt aber die ökologisch sinnvollste Variante dar. Nur hierfür ist in der Regel keine „wasserrechtliche Erlaubnis“ nach dem Wasserhaushaltsgesetz erforderlich. Für alle anderen Versickerungsanlagen ist eine solche wasserrechtliche Erlaubnis bei der Stadt Gelsenkirchen (Referat Umwelt, untere Wasserbehörde) zu beantragen.

Mulden-Rigolen

Mulden-Rigolen-Elemente bestehen aus der Kombination einer Versickerungsmulde und einer Rigole. Dieses System wird angewendet, wenn im Vergleich zur Muldenversickerung eine geringere Versickerungsfläche zur Verfügung steht oder wenn die Durchlässigkeit des Bodens keine reine Versickerungsmulde zulässt. Durch die Anlegung einer Rigole unterhalb der Mulde wird ein zusätzlicher Speicherraum für das Niederschlagswasser geschaffen. Sollte der anstehende Boden also nicht in der Lage sein das Wasser schnell genug zu versickern, so dass die Mulde zu groß werden würde,

kann dem mit der Verbindung beider Elemente entgegenwirkt werden. Der Speicherraum der Rigole wird meist durch Material hergestellt, das auf Grund seiner Grobkörnigkeit einen großen Anteil von speicherfähigen Hohlräumen im Boden bildet.

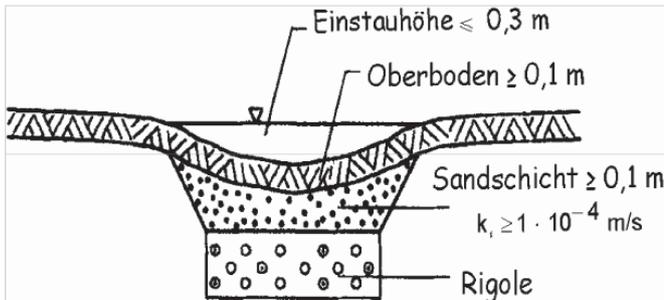


Abb. 145: Mulden-Rigolen-Element nach DWA-A 138

Sowohl für reine Versickerungsmulden als auch für Mulden-Rigolen-Elemente gilt eine maximale Einstautiefe von 30 cm. Dies soll gewährleisten, dass kein dauerhafter Einstau entsteht und so die Gefahr von Verdichtung und Verschlickung der Anlage senken. Die maximale Entleerungsdauer beträgt 24 Stunden, d.h. das eingeleitete Wasser muss innerhalb von 24 Stunden komplett versickert sein.

Rohr-Rigolen

Als Rohr-Rigolen bezeichnet man Versickerungsanlagen, die mittels eines perforierten Rohrstrangs den eingeleiteten Niederschlag in den Untergrund verrieseln. Die Beschickung der Rigole erfolgt unterirdisch. Um ein Zusetzen der Rigole durch Schmutzstoffe zu verhindern, werden die Entwässerungsflächen nicht direkt an die Rigole, sondern an einen vorgeschalteten Absetzschacht angeschlossen. Der sich auf diese Weise im Schacht ansammelnde Schmutz ist bei Bedarf zu entfernen.

Die eigentliche Rigole wird ausgebildet, indem das Sickerrohr in eine Füllschicht eingebettet wird. Durch Form und Größe von Filterschichtmaterial und Rohr ergeben sich unterschiedliche Hohlräume. Für die Bemessung sind die Porenvolumenanteile des Filtermaterials, sowie Querschnitt und Länge des Rohrs maßgebend.

Bei der Rohr-Rigole entsteht kein Platzbedarf an der Oberfläche, allerdings findet keine Vorbehandlung des Wassers über die belebte Zone statt. Je nach Beschaf-

fenheit des anfallenden Wassers wird daher eine Vorbehandlung erforderlich.

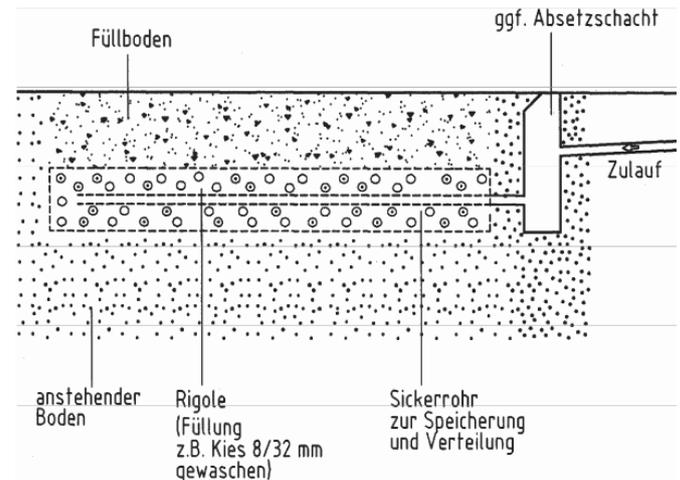


Abb. 146: Rohr-Rigolen-Element nach DWA-A 138

Sickerteich

Der Sickerteich ist ein z.B. mit Folie zum Untergrund hin abgedichteter Regenwassersammelteich. Die Versickerung erfolgt in den ggf. mit einer Kiespackung ausgestatteten Randbereichen oder durch eine sich anschließende andere Versickerungsanlage (Flächenversickerung, Mulde, Mulden-Rigolensystem...). Ein Teich lässt sich auf besondere Weise in die Gartengestaltung integrieren.

Generell gilt:

Bei der Platzierung der Versickerungssysteme auf den Grundstücken muss auf die Einhaltung vorgegebener Abstände geachtet werden. Ein Mindestabstand von 2 m zur Grenze des Grundstücks sowie ein bestimmter Abstand zum Gebäude, abhängig von der Tiefe der Gründung, sind unbedingt einzuhalten um Schäden zu vermeiden.

Im Fall von Starkregenereignissen muss gewährleistet sein, dass das Wasser bei Überlaufen der Versickerungsanlage keinen Schaden anrichtet und sich nur auf den privaten Freiflächen im Garten verteilt.

Die Planung von Entwässerungseinrichtungen wird durch Architekten oder Fachplaner durchgeführt. Für Fragen und weitere Informationen stehen auch das Referat Umwelt der Stadt Gelsenkirchen (untere Wasserbehörde) und Gelsenkanal zur Verfügung.

H. ENERGIE

ENERGIEKONZEPT

Das Energiekonzept, das begleitend zur Entwicklung des Wohngebietes Waldquartier entwickelt wurde, hat vorrangig zum Ziel, die hohe Qualität des Wohnumfelds zu unterstreichen. Überlegungen zur effizienten Energienutzung und Fragen nach der Nachhaltigkeit von Maßnahmen werden in Zeiten steigender Energiepreise und schwindender Ressourcen für den Einzelnen immer wichtiger. Das Energiekonzept soll intelligente Lösungen aufzeigen, die sowohl unter ökologischen als auch ökonomischen Aspekten fortschrittlich und zukunftsfähig sind.

Die Festlegung der energetischen Anforderungen erfolgt unter der Zielsetzung, eine Nullemissions-Siedlung bezogen auf den Wärmeverbrauch im Waldquartier zu errichten. Dieses Ziel kann nur über Energieerzeugung im Gebiet erreicht werden. Die einfachste und wirtschaftlichste Form dieser lokalen Energieerzeugung ist die Photovoltaik.

Das Energiekonzept basiert auf vier Säulen:

1. Reduzierung des Energiebedarfs
2. lokale erneuerbare Energieerzeugung
3. Sensibilisierung für den Stromverbrauch
4. Gestaltung der Umsetzung

01. ANFORDERUNGEN AN DEN ENERGIE-STANDARD: ERSTE STUFE KfW

- Die energetische Qualität der Gebäude muss immer der ersten Förderstufe der KfW bezogen auf die zum Zeitpunkt des Bauantrags geltende Energieeinsparverordnung entsprechen.

Ab 2016 wäre dies voraussichtlich ein Standard, der dem heutigen KfW 55 – Effizienzhausstandard entspricht. Die Anforderung gilt zunächst nur bis zu einer nächsten Verschärfung der EnEV 2016 [angekündigt für 2020] und wird dann einer Prüfung unterzogen.

Die Orientierung an der KfW-Förderung stellt eine günstige Finanzierung sicher und vermeidet unnötigen Aufwand beim Nachweis des Energiestandards. Die Prüfung seitens der KfW mit Bestätigung des förderfähigen Standards ist zugleich der Nachweis gegenüber

der Stadt Gelsenkirchen.

Zum Energieträger und Heizungssystem werden keine Vorgaben gemacht. Folgende Einschränkungen sind aber zu berücksichtigen: Es wird keine Erdgasversorgung im Gebiet geben, so dass Gasheizungen nur mit Flüssiggas betrieben werden können. Der Einbau der Tanks hat unterirdisch zu erfolgen. Bohrungen für Erdsonden-Wärmepumpen sind aufgrund der schwierigen geologischen Verhältnisse nicht genehmigungsfähig. Wärmepumpen können daher nur mit Luft oder einem flachverlegten Erdkollektor als Wärmequelle betrieben werden.

- Bei außen aufgestellten Luftwärmepumpen ist darauf zu achten, dass Lärmbelästigungen sowohl für das eigene als auch die Nachbargrundstücke vermieden werden. In der Regel ist eine Aufstellung zur Straße hin zu bevorzugen. Wenn Mülltonnenstellplätze aus Gestaltungsgründen mit einem Sichtschutz abgegrenzt werden, kann das Außengerät in diese Abgrenzung mit einbezogen werden (siehe Kap. F 06. – Zusätzliche Bauteile)

02. MINDESTANFORDERUNGEN AN PHOTO-VOLTAIK: 3,4 KW JE HAUS

- Auf jedem Gebäude muss eine PV-Anlage mit mindestens 23 WP/m² Wohnfläche errichtet werden. Dies entspricht durchschnittlich einer PV-Anlage von 3,4 kW pro Gebäude.
Häuser, die durch Baumbestand verschattet sind, können nach einer Prüfung des Einzelfalls von der PV-Pflicht befreit werden. Derartige Verschattungen treten nur im Baufeld „Wohnen im Waldpark“ und eventuell entlang der „Gemeinschaftsschiene“ auf. In den übrigen Baufeldern ohne Baumbestand, insbesondere in den sogenannten Solarquartieren, gibt es keine Verschattung und keine Befreiung von der PV-Pflicht.

- Die Gestaltung eines Gebäudes für die Nutzung passiver Solarenergiegewinne, für eine gute Belichtung der Räume, aber auch für sommerlichen Wärmeschutz sollte Vorrang haben vor der optimalen Ausrichtung

einer PV-Anlage. Die Auswirkungen einer suboptimalen Ausrichtung von PV-Anlagen sind nicht sehr hoch, die Ertragseinbußen halten sich in Grenzen.

03. SENSIBILISIERUNG FÜR DEN STROM-VERBRAUCH

Der Stromverbrauch für die üblichen sonstigen Anwendungen neben Heizung und Warmwasser ist ein weiterer wichtiger Aspekt. Hier werden Emissionen in ähnlicher Größenordnung verursacht wie bei Heizung und Warmwasser.

- Der Umzug in ein neues Haus ist auch mit der Neuanschaffung von Elektrogeräten und dem Abschluss eines Stromlieferungsvertrags verbunden. Eine genaue Betrachtung der verschiedenen Angebote von Energielieferanten und der Strom-Tarife sowie eine Beratung zu Stromverbräuchen und Einsparpotenzialen bei Haushaltsgeräten sind wichtige Punkte zur Verwirklichung der Umsetzungsziele des Quartiers. Eine Beratung zu diesem Thema soll daher im Rahmen des Umsetzungsmanagements angeboten werden.

04. UMSETZUNGSMANAGEMENT

Private Bauherren, aber auch Bauträger und Investoren werden über die verpflichtend einzuhaltenden energetischen Standards im Waldquartier informiert. Darüber hinausgehend wird eine Beratung über Angebote und Möglichkeiten zur Umsetzung dieser Anforderungen und weiterer Energieeinsparmöglichkeiten angeboten. Das Umsetzungsmanagement zielt darauf ab, die neuen Bewohner des Waldquartiers mit serviceorientierten Angeboten bei der Erfüllung der auferlegten Verpflichtungen zu unterstützen.

Monitoring

Um die Qualität des Quartiers und die Verwirklichung der Standards zur Erreichung der angestrebten Ziele zu gewährleisten und zu prüfen, ist ein kontinuierliches Monitoring der Bauausführung und installierten PV-Anlagen notwendig, das im Rahmen des Umsetzungsmanagements stattfindet.

Klimaschutzsiedlung

Die nordrhein-westfälische Landesregierung engagiert sich im Klimaschutz mit einer eigenen Energie- und Klimaschutzstrategie. Dazu gehören auch die Klimaschutzsiedlungen. Für die Auszeichnung als Klimaschutzsiedlung müssen einige Vorgaben eingehalten werden, die in einem Leitfaden definiert wurden. Durch den bereits hohen Energiestandard und die PV-Vorgabe im Waldquartier ist der Schritt zu der Umsetzung der Vorgaben mit sehr geringem Mehraufwand verbunden. Die Klimaschutzsiedlungen werden als Multiplikatoren aus dem Programm *progres.nrw* des Landes Nordrhein-Westfalen gefördert.

Die Stadt Gelsenkirchen und die SEG werden die Anmeldung des Waldquartiers als Projekt für das Programm „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ prüfen.

Im Rahmen des Umsetzungsmanagements sollen auch Bauträger und Investoren auf die Möglichkeit einer Realisierung als Klimaschutzsiedlung und die damit zusammenhängenden Fördermittel hingewiesen werden.

ANHANG (BEBILDERTE PFLANZLISTE FÜR DIE PRIVATEN FREIBEREICHE)

Baumpflanzungen



Abb. 147: *Fraxinus ornus* ‚Obelisk‘ - Blumenesche



Abb. 149: *Acer campestre* ‚Elsrijk‘ - Feldahorn



Abb. 148: *Acer platanoides* ‚Olmstedt‘ - Spitzahorn



Abb. 150: *Acer platanoides* ‚Olmstedt‘ - Spitzahorn



Abb. 151: *Gleditsia triacanthos* - Gleditschie



Abb. 152: *Ostrya carpinifolia* - Hopfenbuche



Abb. 153: *Alnus spaethii* - Purpur Erle

Staudenpflanzungen



Abb. 154: Blütenschleier, Blütenwoge



Abb. 156: Blütenmosaik [5-20m² Fläche] Ansprechende Staudenmischung aus eher schwach wachsenden Arten mit zarter Textur, die vor allem zwischen Mai und September für reizvolle und wechselnde Aspekte sorgen. Die vorherrschenden Blütenfarben sind Gelb und Blau.



Abb. 157: Sommerwind [mind. 30m² Fläche]



Abb. 155: Präriemorgen [mind. 20m² Fläche] Für diese Mischung eignet sich ein vollsonniger Standort mit trockenem, durchlässigem Boden mit Kies- oder Splittanteil. Wie bei anderen Mischpflanzungen auch, werden die Stauden per Zufall auf der Pflanzfläche verteilt, ein Pflanzplan ist nicht erforderlich.



Abb. 158: Indian Sunset [ab 30m² Fläche] In der Mischung „Indian Sunset“ sorgen warme Farben von Gelb über Orange und Rot für ein leuchtendes Feuerwerk. Geophyten verfrühen die Blütezeit der Stauden und bringen im Frühjahr Farbe in die Bepflanzung. Die Blätter einiger Gräser nehmen im Spätsommer eine rote Herbstfärbung an. Die Blütenstände einiger Stauden sind auch nach der Blüte im Herbst attraktiv und verleihen der Pflanzung zusammen mit den Gräsern eine interessante Struktur im Winter.



Abb. 159: Präriesommer [ab 20m² Fläche] Rosa- und Purpurtöne ergänzt durch blaue und weiße Farbtöne verleihen der Mischung aus Gräsern und Präriestauden mit Beetstaudencharakter die romantische Note einer Sommerwiese [mittlere Höhe 80-120 cm].



Abb. 161: Pink Paradise [ab 30 m² Fläche] Verschiedene Rosatöne verleihen Pink Paradise den Grundton. Verwandte Blütenfarbtöne kontrastieren mit der Pflanzung ebenso wie rotlaubige Stauden. Frühjahrsblühende Geophyten verlängern die Blütesaison. Der naturnahe Charakter wird durch Verwendung von Gräsern verstärkt.



Abb. 162: Exotischer Blütenwandel



Abb. 160: Sommernachtstraum [ab 30m² Fläche] Mit ihren dunkellaubigen Stauden, Wolken von violettblauen Blüten und eingestreuten hellen Farbtupfern vermittelt der Sommernachtstraum das Bild eines nächtlichen Sommernachtshimmels. Filigrane Gräser verleihen der Pflanzung die entsprechende Leichtigkeit.



Abb. 163: Thüringer Blütensaum [Frühling-Sommer-Herbst]



Abb. 164: Bernburgs exotischer Blütensaum [Eine farbenfrohe, heitere Staudenkombination mit frischgrünem Laub und guter Bodendeckung. Zur Hauptblütezeit dominieren rosa und blaue Töne. Den Herbstaspekt garantieren die Solitärstauden.]

Schnitthecken



Abb. 165: Hainbuche [*Carpinus betulus*]



Abb. 168: Eibe [*Taxus baccata*]



Abb. 166: Rotbuche [*Fagus sylvatica*]



Abb. 169: Liguster [*Ligustrum vulgare*]



Abb. 167: Blutbuche [*Fagus sylvatica* f. *purpurea*]

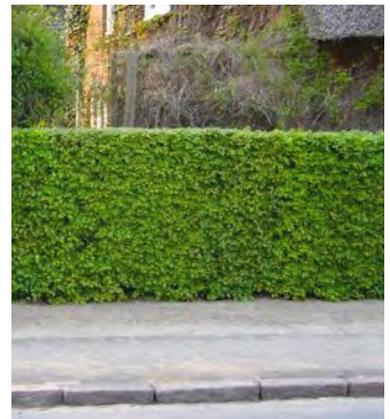


Abb. 170: Hainbuche/Feldahorn [*Carpinus betulus*/*Acer campestre*]

Strauchartige Heckenpflanzungen



Abb. 171: Hartriegel [*Cornus mas*]



Abb. 172: Roter Hartriegel [*Cornus sanguinea*]



Abb. 173: Weißdorn [*Crataegus monogyna*]



Abb. 174: Stechhülse [*Ilex aquifolium*]



Abb. 175: Hundsröse [*Rosa canina*]



Abb. 176: Weinrose [*Rosa rubiginosa*]

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Städtebaulicher Entwurf - Perspektivische Darstellung	Plandarstellung rha	4
Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	6
Abb. 3: Bebauungsplan Entwurf Nr. 412.1	Plandarstellung Stadt Gelsenkirchen	8
Abb. 4: Städtebauliches Konzept	Grafik rha	14
Abb. 5: Freiraumkonzept	Grafik rha	15
Abb. 6: Erschließungskonzept	Grafik rha	16
Abb. 7: Siedlungsteil Gemeinschaftsschiene	Grafik rha	18
Abb. 8: Siedlungsteil Waldpark	Grafik rha	19
Abb. 9: Siedlungsteil Solarquartiere	Grafik rha	19
Abb. 10: Typologien Straßen + Wege	Grafik rha	20
Abb. 11: Schnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	21
Abb. 12: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	21
Abb. 13: Schnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	22
Abb. 14: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	22
Abb. 15: Verortung im Plangebiet	Grafik rha	22
Abb. 16: Schnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	23
Abb. 17: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	23
Abb. 18: Verortung im Plangebiet	Grafik rha	23
Abb. 19: Schnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	24
Abb. 20: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	24
Abb. 21: Verortung im Plangebiet	Grafik rha	24
Abb. 22: Schnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	25
Abb. 23: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	25
Abb. 24: Verortung im Plangebiet	Grafik rha	25
Abb. 25: Gehweg	Foto rha	26
Abb. 26: Baumeinfassung / Stellplatz	Foto rha	26
Abb. 27: Pflasterung Mischverkehrsfläche	Foto PGO	26
Abb. 28: Pflasterung Gehweg / Rasenfugenpflaster	Foto rha	26
Abb. 29: Best Practice - Leuchte für Straßen	Foto Siteco Streetlight SL 10 Mini / Siteco Beleuchtungstechnik GmbH	27
Abb. 30: Best Practice - Leuchte für Plätze / Überwege	Foto Siteco Streetlight SL 10 Midi / Siteco Beleuchtungstechnik GmbH	27
Abb. 31: Best Practice - Leuchte für Anliegerstraßen ...	Foto Siteco Streetlight SL 10 Micro / Siteco Beleuchtungstechnik GmbH	27
Abb. 32: Typologien öffentlicher Freiflächen	Grafik rha	28
Abb. 33: Grünfuge mit Retentionsmulde	Foto PGO	29
Abb. 35: Spielplatz	Spielplatz Karl-Plesch-Straße, Schwanstetten	29
Abb. 34: Zentraler Quartiersplatz	Foto PGO	29
Abb. 36: Parkanlage	Central Parc Ottawa; https://es.wikipedia.org/wiki/Central_Park_(Ottawa)	29
Abb. 37: Schnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	30
Abb. 38: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	30
Abb. 39: Schnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	31
Abb. 40: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	31

Abb. 41: Schnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	32
Abb. 42: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	32
Abb. 43: Schnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	32
Abb. 44: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	32
Abb. 45: Schnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	33
Abb. 46: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	33
Abb. 47: Schnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	34
Abb. 48: Lageplanausschnitt - Beispielhafte Darstellung	Plandarstellung rha	34
Abb. 49: Rotesche	Fraxinus Pensylvannica; www.imgarcade.com	35
Abb. 50: Feldahorn	Acer campestre; www.pflanzmich.com	35
Abb. 51: Gleditschie	Gleditsia triacanthos Sunburst; www.ontarioplantsource.com	35
Abb. 52: Bautypologien + Nutzungen	Grafik rha	36
Abb. 53: Stadtreihenhaus	Bahnstadt Heidelberg; fischerarchitekten; http://www.werkstadt.com/	37
Abb. 54: Einfamilienhäuser	Abbildung: www.lehner-holzhaus.de	37
Abb. 55: Beispielhafte Baufeldorganisation	Plandarstellung rha	38
Abb. 56: Seniorenwohnen	Seniorenanlage Landsberg am Lech, Nickl und Partner; http://www.nickl-partner.com	38
Abb. 57: Mehrfamilienhaus	Bahnstadt Heidelberg, fischerarchitekten; http://www.werkstadt.com/	38
Abb. 58: Beispielhafte Baufeldorganisation	Plandarstellung rha	39
Abb. 59: Stadthaus	Bahnstadt Heidelberg, fischerarchitekten; http://www.werkstadt.com/	39
Abb. 60: Mehrfamilienhaus	Siedlung Kapellenfeldchen, Würselen; Foto rha	39
Abb. 61: Beispielhafte Baufeldorganisation	Plandarstellung rha	40
Abb. 62: Einfamilienhaus / Flachdach	Berlin Schlachtensee, AndreasThiele.Architekten; http://www.german-architects.com	40
Abb. 63: Einfamilienhaus / Flachdach	Düsseldorf; Döring Dahmen Joeressen Architekten	40
Abb. 64: Einfamilienhaus / Flachdach	Wohnhaus W, Hersbruck; Berschneider&Berschneider; http://www.berschneider.com	41
Abb. 65: Doppelhaus	Stadtvilla für zwei Familien, Berlin; Clarke und Kuhn Architekten	41
Abb. 66: Beispielhafte Baufeldorganisation	Plandarstellung rha	42
Abb. 67: Reihenhäuser mit Staffelgeschoss	Wohnsiedlung Neue Gartenstadt Falkenberg II; hertfelder&montejo Planungsgesellschaft	42
Abb. 68: Doppelhaus / Satteldach	Siedlung Kapellenfeldchen, Würselen; Foto rha	42
Abb. 69: Beispielhafte Baufeldorganisation	Plandarstellung rha	43
Abb. 70: Doppelhaus / Flachdach	Doppelhaus Rellingen; Prodomus GmbH	43
Abb. 71: Übersicht Geschosshöhen	Grafik rha	45
Abb. 72: Maximale Sockelhöhe	Grafik rha	45
Abb. 73: Einheitliche Gebäudehöhen	Grafik rha	45
Abb. 74: positiv: einfache Grundformen	Grafik rha	45
Abb. 75: negativ: frei gestaltete, zergliederte Gebäudeformen	Grafik rha	45

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 76: Best Practice - klare Grundform	Wohnhaus Mühlheim; Architekturbüro Wolfdieter Albrecht; www.architekturzeitung.com	45
Abb. 77: Übersicht zulässige Dachformen	Grafik rha	46
Abb. 78: Zulässige Dachformen „Gemeinschaftsschiene“, ...	Grafik rha	46
Abb. 79: Zulässige Dachformen „Solarquartiere“	Grafik rha	46
Abb. 80: Nicht zulässige Dachformen	Grafik rha	46
Abb. 81: Staffelgeschoss bei Flachdächern	Grafik rha	47
Abb. 82: Zulässige Dachaufbauten	Grafik rha	47
Abb. 83: Nicht zulässige Dachaufbauten	Grafik rha	47
Abb. 84: Maximale Attikahöhe ab der Dachhaut	Grafik rha	47
Abb. 85: Maximale Höhe des Drempels	Grafik rha	47
Abb. 86: Zulässige Dachneigung	Grafik rha	47
Abb. 87: Best Practice - Fassadenbild	Wohnhaus Mühlheim; Architekturbüro Wolfdieter Albrecht; www.architekturzeitung.com	48
Abb. 88: Best Practice - Fassadenbild	Wohnhaus, Bergisch Gladbach; HPA+ Architektur; www.germanarchitects.com	48
Abb. 89: Verblendmauerwerk	Fassadendetail, Verwaltungsgebäude der Stadtentwässerung Mannheim; www.baunetzwissen.de	49
Abb. 90: homogener Rauputz	Variostar 1mm; http://www.schwenk-putztechnik.de	49
Abb. 91: Holz, Holzwerkstoff	Holzdetail; https://de.fotolia.com	49
Abb. 92: Sichtbeton	Detail Sichtbeton; faerberei-areal.ch	49
Abb. 93: Best Practice - Fassadenbild	Wohnhaus; Biberach an der Riß; Kull und Weitun Architekten; www.kull-und-weitun.de/	49
Abb. 94: Best Practice - Fassadenbild	Wohnhaus; Architekturstudio Fachwerk 4; http://www.fachwerk4.de	49
Abb. 95: Ziegel, Flachpfanne, schwarz matt	Tondachziegel Creaton Magnum; www.creaton.de	50
Abb. 96: Ziegel, Flachpfanne, anthrazit matt	Tondachziegel Turmalin; www.braas.de	50
Abb. 97: Dachdeckung Schiefer, schwarz	Dachdetail; www.hausjournal.net	50
Abb. 98: Verortung Solarkollektoren und technische ...	Grafik rha	50
Abb. 99: Positiv - Photovoltaik / Flachdach	Grafik rha	50
Abb. 100: Positiv - Photovoltaik / Satteldach	Grafik rha	50
Abb. 101: Negativ - Photovoltaik / Satteldach	Grafik rha	50
Abb. 102: Negativ - Photovoltaik / Flachdach	Grafik rha	50
Abb. 103: Dachbegrünung	Grafik rha	51
Abb. 104: Extensive Dachbegrünung	Dachdetail; www.optigruen.de	51
Abb. 105: Solarkollektoren auf einem Satteldach	Mehrgenerationenhaus, A13 Architektur	51
Abb. 106: Solarkollektoren auf einem Gründach	Dachdetail; www.optigruen.de	51
Abb. 107: Solarkollektoren auf einem Flachdach	Wohnhäuser Hohfuhrterrassen Lüdenscheid; Foto rha	51
Abb. 108: Geeigneter Bereich für die Verortung von Garagen, ..	Grafik rha	52
Abb. 109: Integrierte Garage - Beispielhafte Darstellung	Grafik rha	52
Abb. 110: Garage im Bauwuch - Beispielhafte Darstellung	Grafik rha	52
Abb. 111: Best Practice - Fortführung der Materialität	Garagentor RollMatik v. Hörmann; www.jotec.de	52
Abb. 112: Gebäude mit Carport	Carport, Buch am Ammersee; www.carportdesign24.de	52
Abb. 113: Fahrradschuppen aus Holz und Metall	Fahrradschuppen Hamburg; Foto rha	53

Abb. 114: Geräteschuppen aus Holz	Geräteschuppen Aachen; Foto rha	53
Abb. 115: Einfriedung von Müllbehältern durch Hecken ...	Grafik rha	53
Abb. 116: Einfriedung von Abfallbehältern durch Hecken	Siedlung Graf Bismarck, Gelsenkirchen; Foto rha	53
Abb. 117: Montage an der Innenseite der Attika	Grafik rha	54
Abb. 118: Montage auf der Dachfläche	Grafik rha	54
Abb. 119: Best practice - integrierter Briefkasten	Wohnhaus, Berschneider & Berschneider	54
Abb. 120: Best practice - angebaute Pergola	EFH „Am Unigarten“; Haus-mit-Zukunft Architekten + Ingenieure, Erfurt; www.architekten-thueringen.de	54
Abb. 121: Best practice - integrierter Sonnenschutz	EFH „Am Unigarten“; Haus-mit-Zukunft Architekten + Ingenieure, Erfurt; www.architekten-thueringen.de	54
Abb. 122: Luftwärmepumpe - Aufstellung zur Straße	Grafik rha	55
Abb. 123: Best Practice - Aufstellung zur Straße	Siedlung Graf Bismarck, Gelsenkirchen; Foto rha	55
Abb. 124: Luftwärmepumpe - seitliche Aufstellung	Grafik rha	55
Abb. 125: Best Practice - seitliche Aufstellung hinter Hecke	Siedlung Graf Bismarck, Gelsenkirchen; Foto rha	55
Abb. 126: Privater Garten mit Rasenfläche	Stadtvilla für zwei Familien, Berlin; Clarke und Kuhn Architekten	56
Abb. 127: Definition der Vorgartenzone / Beispielhafte ...	Grafik rha	56
Abb. 128: Best- Practice - Offene Vorgartenzone	Siedlung Graf Bismarck, Gelsenkirchen; Foto rha	56
Abb. 129: Blühender Vorgarten	Abbildung: www.dega-galabau.de	57
Abb. 130: Begrünter Vorgarten	Foto PGO	57
Abb. 131: Definition der Gartenzone / Beispielhafte ...	Grafik rha	57
Abb. 132: Privater Garten mit integrierter Retention	Klimaschutzsiedlung Hamburg; Foto rha	57
Abb. 133: Gestaltung Gebäudevorbereiche / Quartierseingang	Grafik rha	58
Abb. 134: Zulässige Höhe der Einfriedungen	Plandarstellung rha	58
Abb. 135: Best Practice - Hecke mit integriertem Zaun	Siedlung Graf Bismarck, Gelsenkirchen; Foto rha	58
Abb. 136: Verortung strauchartige Heckenpflanzungen	Grafik rha	59
Abb. 137: Best Practice - Hecke [Hainbuche]	Carminus Betulus; www.baumschule-horstmann.de	59
Abb. 138: Strauchartige Heckenpflanzung, Weißdorn	Abbildung: kubon-sagner.e-bookshelf.de	59
Abb. 139: Staudenpflanze	Blütenmosaik-Veitshöchheim; http://www.fehrle-stauden.de	60
Abb. 140: Best Practice - Hecke [Hainbuche / Feldahorn]	Abbildungen: www.pflanzmich.de	60
Abb. 141: Best Practice - repräsentativer Vorbereich	Siedlung Graf Bismarck, Gelsenkirchen; Foto rha	61
Abb. 142: Verortung von Höflflächen, Zufahrten, Stellplätzen ..	Grafik rha	61
Abb. 143: Best Practice - Rasen mit gepflasterten ...	Hamburg Wilhelmsdorf; Foto rha	61
Abb. 144: Muldenversickerung nach DWA-A 138	Grafiken aus Arbeitsblatt DWA A-138: Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Nieder- schlagswasser; Deutsche Vereinigung für Wasserwirt- schaft, Abwasser und Abfall e. V.; www.dwa.de	63
Abb. 145: Mulden-Rigolen-Element nach DWA-A 138		
Abb. 146: Rohr-Rigolen-Element nach DWA-A 138		
Abb. 147: Fraxinus ornus ‚Obelisk‘ - Blumenesche	Praskac Pflanzenland, Abbildung: www.praskac.at	66
Abb. 148: Acer platanoides ‚Olmstedt‘ - Spitzahorn	Abbildung: www.baumschule-pflanzen.de	66
Abb. 149: Fraxinus ornus ‚Obelisk‘ - Blumenesche	Acer campestre; www.pflanzmich.com	66
Abb. 150: Acer platanoides ‚Olmstedt‘ - Spitzahorn	Abbildung: www.baumschule-pflanzen.de	66
Abb. 151: Gleditsia triacanthos - Gleditschie	Abbildung: www.ontarioplantsource.com	67
Abb. 152: Ostrya carpinifolia - Hopfenbuche	Abbildung: www.botanische-spaziergaenge.at	67

Abb. 153: <i>Alnus spaethii</i> - Purpur Erle	Bruns Pflanzen-Export GmbH & Co. KG, www.bruns.de	67
Abb. 154: Blütenschleier, Blütenwoge	Abbildung: www.staudenring.com	68
Abb. 155: Präriemorgen	Abbildung: www.stauden-stade.de	68
Abb. 156: Blütenmosaik	Abbildung: www.staudenring.com	68
Abb. 157: Sommerwind	Abbildung: www.rosebook.ru	68
Abb. 158: Indian Sunset	Abbildung: www.jardinsuisse.ch	68
Abb. 159: Präriesommer	Abbildung: www.stauden-stade.de	69
Abb. 160: Sommernachtstraum	Abbildung: www.staudenring.com	69
Abb. 161: Pink Paradise	Abbildung: www.jardinsuisse.ch	69
Abb. 162: Exotischer Blütenwandel	Abbildung: www.stauden-panitz.de	69
Abb. 163: Thüringer Blütensaum	Abbildung: www.stauden.de	69
Abb. 164: Bernburgs exotischer Blütensaum	Abbildung: www.stauden.de	69
Abb. 165: Hainbuche [<i>Carpinus betulus</i>]	Abbildung: www.baumschule-horstmann.de	70
Abb. 166: Rotbuche [<i>Fagus sylvatica</i>]	Abbildung: www.theldes.de	70
Abb. 167: Blutbuche [<i>Fagus sylvatica</i> f. <i>purpurea</i>]	Abbildung: www.gartenpflanzen-de.de	70
Abb. 168: Eibe [<i>Taxus baccata</i>]	Abbildung: www.plantenweelde.nl	70
Abb. 169: Liguster [<i>Ligustrum vulgare</i>]	Abbildung: www.garten-landschaftsbau-bolkart.de	70
Abb. 170: Hainbuche/Feldahorn [<i>Carpinus betulus</i> / <i>Acer</i> ...]	Abbildung: www.pflanzmich.de	70
Abb. 171: Hartriegel [<i>Cornus mas</i>]	Abbildung: www.baumschule-ullmer.de	71
Abb. 172: Roter Hartriegel [<i>Cornus sanguinea</i>]	R.H. Dremel, Fotograf	71
Abb. 173: Weißdorn [<i>Crataegus monogyna</i>]	Abbildung: www.baumschule-horstmann.de	71
Abb. 174: Stechhülse [<i>Ilex aquifolium</i>]	Abbildung: www.botanikus.de	71
Abb. 175: Hundsröse [<i>Rosa canina</i>]	Richard Gleim	71
Abb. 176: Weinrose [<i>Rosa rubiginosa</i>]	Abbildung: www.wien.gv.at/umweltschutz/heckenaktion/pflanzenliste-06.html	71

rha  reicher haase assoziierte GmbH
Architekten . Stadtplaner . Ingenieure




 Stadt
Gelsenkirchen

 SEG | GELSENKIRCHEN
Stadterneuerungsgesellschaft